

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عمار ثليجي - الأغواط -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

اثبات الملكية العقارية الخاصة
في المناطق غير الممسوحة

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر
القانون العقاري

إعداد الطالبة

- مليكة عثمان

- ثابت دلال

إشراف أستاذ

سي ناصر محمد.

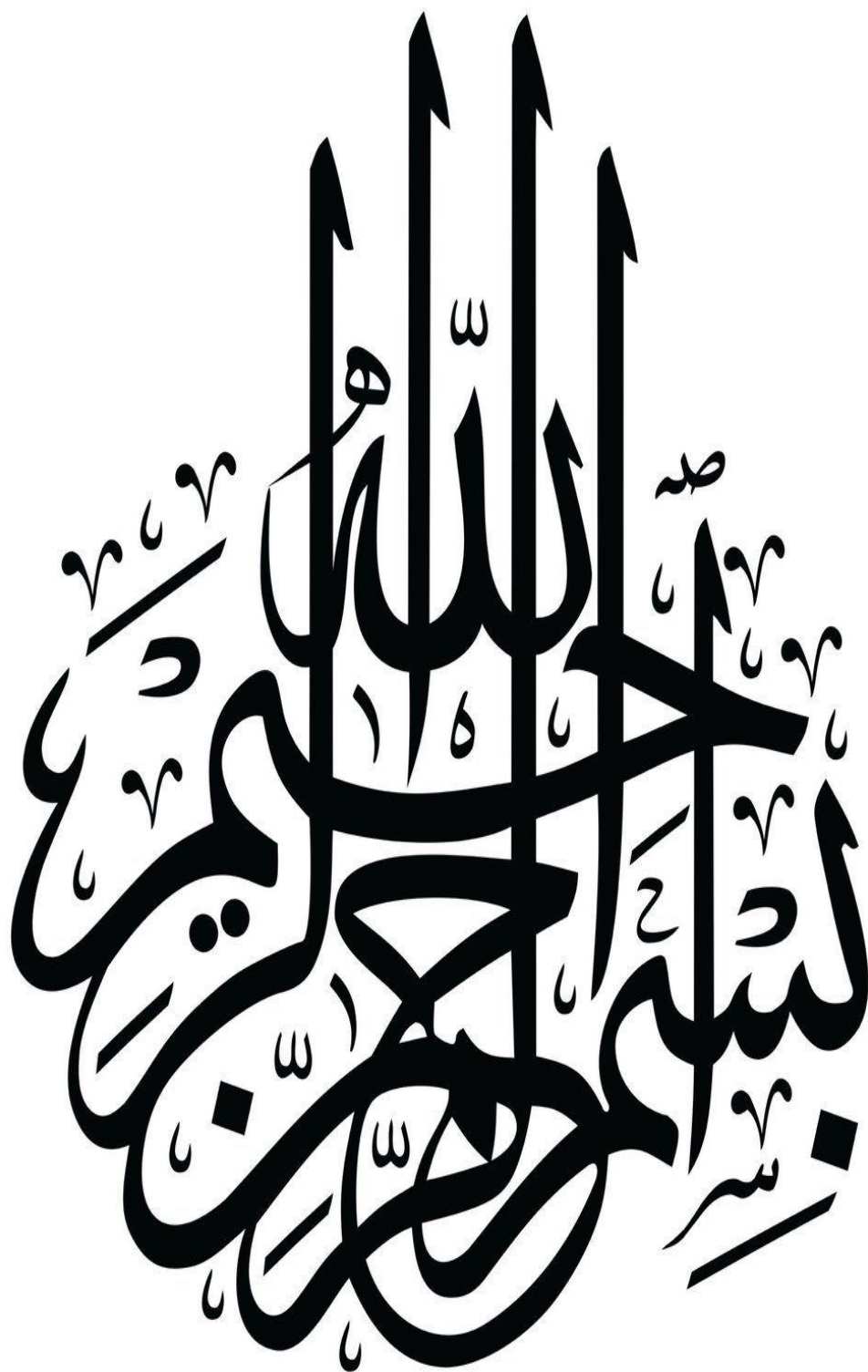
لجنة المناقشة

د. قوق ام الخير..... رئيسا

د. بن صالح محمد الحاج..... مناقشا

د. سي ناصر محمد..... مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2025م - 2026 م



إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم به الصالحات
والحمد لله الذي وفقني لإتمام عملي ومواصلة مشواري
الدراسي

أهدي ثمرة جهدي إلى من علمني حرفا في
هذه الدنيا.....

إلى أبي الغالي وأمي وإلى أفراد أسرتي وخاصة أخواتي
اللتين دائما معي في السراء والضراء
إلى أساتذتي الأعزاء الذين كانوا دربا لنا في طريق العلم
والمعرفة

إلى من كانت دائما سند وعونا لي صديقتي العزيزة
أهديكم هذه المذكرة راجية من الله عز وجل أن تكون ثمرة
عام نافع

دلال ثابت

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم به الصالحات
والحمد لله الذي وفقني لإتمام عملي ومواصلة مشواري
الدراسي

أهدي ثمرة جهدي إلى من علمني حرفا في
هذه الدنيا.....

إلى أبي الغالي وأمي وإلى أفراد أسرتي وإلى زوجي خليفي
جيلالي

إلى قرة عيني أولادي : ثامر ، مصطفى ، محمد عزوز ،
حمزة زياد.

إلى كل طالب علم ومجاهد في سبيل الله

مليكة عثمان



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله والشكر لله سبحانه وتعالى الذي أمدنا
بالقوة والإرادة لبلوغ هذه الدرجة من العلم.
ونتقدم بأخلص عبارات التقدير والعرفان والاحترام
الى الدكتور: سي ناصر محمد حفظه الله. الذي
قبل الاشراف على هذا العمل.

كما نشكر كل أساتذة وعمال كلية الحقوق
والعلوم السياسية بالأغواط قسم الحقوق
كما لا يفوتنا أن نشكر الأساتذة أعضاء اللجنة
المناقشة لقبولهم مناقشة مذكرتنا

شكرا جزيلا

دلال *مليكة



المقدمة

تعد الملكية العقارية الخاصة من أرسخ الحقوق التي كفلتها المنظومة الدستورية والتشريعية الجزائرية، إذ نصت المادة 60 من دستور 2020 على أن حق الملكية مضمون، ولا ينتزع إلا للمنفعة العامة ووفق القانون، "الملكية الخاصة مضمونة. لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف. حق الإرث مضمون. الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية مُعترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".¹ في حين خصّ المادة 20 منه لتنظيم الملكية العامة بوصفها ملكاً للمجموعة الوطنية، فجاء هذا التمييز الدستوري الصريح بين الملكية الخاصة والملكية العامة تأكيداً على الحماية المتميزة التي يحظى بها حق الأفراد في التملك.

وعلى المستوى التشريعي، جسّد القانون المدني هذا التكريس الدستوري بنصه على أن الملكية حق التمتع والتصرف في الشيء تمتعاً وتصرفاً مطلقاً، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يقيد هذا الحق، فيما عزز قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 هذا التكريس بنصه على أن إثبات الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يكون بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري. وبذلك أصبح حق الملكية العقارية الخاصة محاطاً بمنظومة قانونية متكاملة تستمد سندها من الدستور وتتفرع عنها أحكام القانون المدني وقانون التوجيه العقاري.

غير أن تطبيق هذه المنظومة القانونية على أرض الواقع يكشف عن واقع عقاري مزدوج لا يستجيب لمتطلبات الإشهار العقاري الذي يُعد الأداة الحاسمة لتفعيل هذه الحماية. فقد قسّم المشرع، بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الرقعة العقارية الوطنية إلى منطقتين متميزتين: منطقة ممسوحة خضعت فيها العقارات لعمليات المسح العام وأدرجت في السجل العقاري، فأصبح القيد فيها هو السند الحاسم والقاطع للملكية، ومنطقة لا تزال خارج هذا النظام، توصف بالمناطق غير الممسوحة، وهي مناطق لم تبلغها بعد أشغال المسح العام، رغم مرور عقود على انطلاق هذه العملية.

وإثبات الملكية في المناطق الممسوحة لا يثير صعوبة تذكر، لكونها تثبت بقرينة قاطعة يوفرها القيد في السجل العقاري (الدفتر العقاري)، فإن الوضع يختلف جذرياً في المناطق غير الممسوحة، حيث ينعهد هذا السند الحاسم، فيجد المالك نفسه أمام فراغ تنظيمي يطرح تساؤلات قانونية وعملية دقيقة

¹ - الدستور الجزائري، المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

المقدمة

بشأن الطريق الذي يمكنه من خلاله إثبات حقه. وتزداد هذه الإشكالية تعقيداً بفعل الموروث التاريخي للمنظومة العقارية الجزائرية، وما خلفه التعاقب التشريعي من فوضى في المعاملات العقارية، جعلت من إثبات الملكية في هذه المناطق بالذات مسألة بالغة الدقة، تستدعي بحثاً معمقاً في النصوص القانونية والاجتهاد القضائي.

تتجلى أهمية هذا الموضوع من ناحيتين متكاملتين. فمن الناحية النظرية، يستدعي البحث تحليلاً دقيقاً لمنظومة قانونية متعددة المصادر والمراحل التاريخية، تتقاطع فيها أحكام القانون المدني مع قانون التوجيه العقاري والنصوص المستحدثة، وهو تقاطع يطرح إشكاليات لا تزال محل جدل فقهي وقضائي. ومن الناحية العملية، تكتسب الدراسة أهمية بالغة كون نسبة معتبرة من الرقعة العقارية الوطنية لا تزال خارج نظام الشهر العيني، وهو ما ينعكس مباشرة على استقرار المعاملات العقارية، وعلى كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بإثبات الملكية.

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف، أبرزها:

- دراسة أهم وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة وبيان حجيتها.
- معرفة مدى تحقيق هذه الآليات القانونية لأهدافها.
- الوقوف على أسباب تعاقب المشرع على استحداث آليات قانونية مختلفة لمعالجة هذه الإشكالية، وبيان أسباب نجاح بعضها وإلغاء بعضها الآخر.
- تحليل المنازعات الناجمة عن تطبيق هذه الآليات وكيفية توزيع الاختصاص القضائي بشأنها.
- تقييم مدى نجاح المنظومة القانونية الحالية في بلوغ الغاية المنشودة من تطهير الملكية العقارية الخاصة في هذه المناطق.

ومن أسباب دراستنا هذا الموضوع تأخر عملية المسح العقاري وصعوبة الإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الأراضي العرشية والأراضي المملوكة بسندات عرفية، وهنا تثار عدة مشاكل وقضايا سواء على مستوى الغرفة العقارية أو حتى قضايا جزائية.

المقدمة

وقد واجهتنا في البحث صعوبات عدة، أهمها قصر الوقت وعدم كفايته لدراسة هذا الموضوع، تعدد النصوص القانونية المتعاقبة والمتداخلة زمنياً، وتشتت الاجتهاد القضائي بين مصادر غير مجمعة بصورة منهجية، وشح الدراسات الفقهية المتخصصة حصراً في خصوصية هذه المناطق.

فيما يخص الدراسات السابقة تطرق اليها تحت نفس العنوان "اثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة" من اعداد الطالبتين تسمي فاطمة و سوفاريمليكة ، مذكرة ماستر في الحقوق، 2023/2022. حيث تم جمع وسائل الاثبات الملكية في المناطق غير الممسوحة ولهذا تعمدنا في دراستنا بجانب بيان وسائل الاثبات التركيز على مدى فعاليتها في الاثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة وكيفية الطعن فيها أمام القضاء.

استفادت هذه الدراسة من عدد من الأطروحات والرسائل الجامعية التي تناولت جوانب من هذا الموضوع، أبرزها أطروحة الدكتور بوقرة العمرية بعنوان "إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" (جامعة باتنة 1، 2016/2015)، وأطروحة الدكتور رحايمية عماد الدين بعنوان "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" (جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014)، إلى جانب مذكرات ماستر ومذكرات تخرج تناولت جوانب جزئية من الموضوع، وقد تميزت هذه الدراسة عن سابقتها بربطها المنهجي المباشر بين خصوصية المناطق غير الممسوحة والحلول القانونية المتعاقبة التي اعتمدها المشرع، بدل معالجة كل جانب بصفة مستقلة ومنعزلة عن سياقه التطبيقي.

تتخصر حدود هذه الدراسة موضوعياً في إشكالية إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة دون التوسع في دراسة الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية المستبعدة أصلاً من نطاقها.

تتمحور إشكالية هذا البحث حول التساؤل الرئيسي التالي: ما مدى قدرة المنظومة القانونية الجزائرية على معالجة صعوبة إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، وما السبيل الذي اعتمده المشرع لتجاوز هذا الفراغ التنظيمي وبلوغ الغاية المنشودة من تطهير الوضعية العقارية في هذه المناطق؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من الأسئلة الفرعية، أبرزها:

المقدمة

- ما الأساس القانوني الذي يحكم وضعية العقار في المناطق غير الممسوحة، وكيف تتعامل المنظومة العقارية مع تأخر المسح العقاري؟
- ما الآليات التي وفرها المشرع للأفراد لإثبات حقهم في الملكية في ظل هذا الفراغ، وما درجة فعاليتها؟
- ما أسباب تعاقب المشرع على استحداث آليات قانونية مختلفة لمعالجة هذه الإشكالية عبر مختلف المراحل التشريعية؟
- ما طبيعة المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذه الآليات، وكيف نظم المشرع التعامل معها؟

اعتمدنا في هذه الدراسة للإجابة على الإشكالية على المنهج الوصفي في عرض النصوص القانونية المنظمة للموضوع، وعلى المنهج التحليلي في مقارنة هذه النصوص والاجتهاد القضائي المتصل بها واستخلاص دلالاتها، وعلى المنهج التاريخي في تتبع التطور التشريعي للمنظومة العقارية الجزائية والمحطات الزمنية الفاصلة فيها، إلى جانب توظيف محدود للمنهج المقارن حيثما استدعت الحاجة ذلك.

حيث تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين: يتناول **الفصل الأول** الوسائل التقليدية المعتمدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة. أما **الفصل الثاني** فيتناول الآلية القانونية المستحدثة لمعالجة أوجه القصور التي عرفت هذه الوسائل، والمنازعات الناجمة عن تطبيقها.

الفصل الأول:

وسائل الإثبات التقليدية (السندات والوقائع المادية)

لإثبات الملكية العقارية الخاصة

في المناطق غير الممسوحة

الفصل الأول: وسائل الإثبات (السندات والوقائع المادية) الملكية العقارية الخاصة في

المناطق الغير مسوحة

يطرح إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة صعوبات قانونية وعملية واضحة، في ظل غياب نظام الشهر العيني الذي يضفي على الملكية طابعا قاطعا عن طريق القيد في السجل العقاري. وهو ما يجعل مسألة تحديد المالك الحقيقي غير محسومة بشكل مسبق، بل خاضعة لتقدير القضاء استنادا الى معطيات يغلب عليها التداخل بين القانوني والواقعي. وفي هذا الاطار يجد الافراد أنفسهم أمام اعتماد شبه حتمي على وسائل الإثبات التقليدية، المتمثلة في السندات بمختلف أنواعها، الى جانب الوقائع المادية وعلى رأسها الحياة.

وعليه سيتم تناول هذا الفصل من خلال مبحثين يخصص الأول لدراسة السندات كوسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسوحة، في حين يعالج المبحث الثاني الوقائع المادية وعلى وجه الخصوص الحياة باعتبارها أداة واقعية ذات أثر قانوني بالغ في هذا المجال.

المبحث الأول: الحجية القانونية للسندات المكتوبة لإثبات الملكية العقارية الخاصة

في المناطق غير المسوَّحة

تعد السندات المكتوبة من أهم الوسائل القانونية المعتمدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، خاصة في المناطق الغير مسوَّحة، وتكتسي هذه السندات حجية قانونية متفاوتة بحسب طبيعتها ودرجة تنظيمها، ونتناول في هذا المبحث القوة الإثباتية للسندات الرسمية (مطلب أول) باعتبارها أعلى درجات الحجية، ثم نتناول القيمة القانونية للعقود العرفية (مطلب ثاني) وما تثيره من إشكالات في الإثبات.

المطلب الأول: القوة الإثباتية للسندات الرسمية

تعتبر السندات من أهم الوسائل المعتمدة في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسوَّحة، ونتناول مفهوم السندات الرسمية (فرع أول)، لما تتميز به من قوة قانونية ناتجة عن إفراغها في الشكل الرسمي، وتتعرض هذه الصفة على حجيتها في الإثبات ما تمنحه من استقرار للمعاملات الرسمية، ثم دراسة أنواعها وحجيتها القانونية وحدودها (فرع ثاني).

الفرع الأول: مفهوم السندات الرسمية

عرف المشرع الجزائري السندات الرسمية في المادة 324 من القانون المدني ولصحتها يجب توفر بعض الشروط المنصوص عليها في القانون لذلك سوف نتناول تعريف السند الرسمي وشروطه وأنواعه وحجيتها.

أولاً- تعريف السند الرسمي: وهي الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقاً لإحكام قانونية مقررّة ومتنوعة منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية ومنها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام والقرارات الإدارية والقوانين والمعاهدات ومن أهمها أوراق الموثقين لأنها تتميز بتدخل إرادة الأطراف.

وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني " بأن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".¹

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، طبعة 2004، ص 68.

وهو ما أكدته أيضا المادة 1/79 من التقنين التجاري الجزائري. فحتى تثبت الصفة الرسمية لمختلف المحررات، يجب أن يتم اعدادها من طرف موظف عام، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، فالرسمية المشترطة في المعاملات العقارية تعد ركنا لانعقاد التصرف وصحته، واغفالها يؤدي الى بطلان مطلق، فهي ضرورية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، انشاء أو زوال حق الملكية وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية.¹

حيث أكد المشرع الجزائري أيضا ضرورة توفر الرسمية ذلك من خلال المادة 29 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والتي جاءت فيها: " تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".²

من بين السندات الرسمية في التشريع القديم والتي يمكن اعتمادها في اثبات الملكية العقارية يمكن ذكر مايلي:

- 1- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم: هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشيوع، والأعباء المثقلة للعقارات، لكن لم تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد اجراء تحريات إضافية.
- 2- العقود الإدارية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات في السابق.
- 3- العقود المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو لحقوق عينية عقارية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق، والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري. هذالعقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، تحتوي على معلومات دقيقة تخصهوية الأطراف وتعريف الكافي للعقارات باستثناء عندما يتعلق الأمر بالتنازلات عن الحقوق في الشياخ.

¹ - اقلولي، ولد رابح صافية، السند الرسمي كألية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلة النقدية، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 8-9

² - نتوري سعاد، وارث وسام اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، 2014/2013، ص 07.

4- القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائز قوة الشيء المقضي فيه. يجدر الإشارة بأن أي قرار قضائي لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه إلا إذا أصبح نهائيا ولا يكون نهائيا إلا إذا استوفى كل طرق الطعن بعد تبليغه للأطراف.¹

ثانياً_ الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسوَّحة

اشتراط المشرع الجزائري شروطا خاصة للسند الرسمي في اثبات الملكية العقارية، حيث تتمثل في:

1_ الشرط الشخصي: تشترط المادة 324 من التقنين المدني الجزائري، اصدار السند الرسمي من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ولقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة الى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية بالشؤون القانونية في هذا المجال. فصفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم، يثبت في منصب عمله بعد انتهاء من المدة التجريبية،² كما تثبت هذه الصفة لكتاب الضبط، طبقا للمادة 22 من مرسوم التنفيذي رقم 90-231.³

أما صفة الضابط العمومي، فهي تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية اعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية كالمحضر القضائي⁴ و الموثق⁵ و المترجم، في حين يعتبر مكلف بخدمة العامة الأشخاص الذين يمارسون مهنة حرة بحسب الأصل يتم تعيينهم من السلطة العمومية ، يباشرون مهامهم وفقا للشروط المحددة في التنظيم الذي ينتمون اليه.⁶

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن وزارة المالية. -المديرية العامة للأموال الوطنية، سنة 1998، ص 17.

² - المادة 05 من المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23/07/1985 المتضمن القانون الاساسي النموذجي لعمال الادارة والمؤسسة العمومية، ج ر عدد 13 الصادر في 24/27/1985.

³ -المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 90-231 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الاساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية ، المعدل و المتمم.

⁴ - المادة 05 من القانون رقم 91-03 المؤرخ في 12/07/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج ر عدد 02، الصادر في 09/01/1991، ص 21.

5 - المادة 23 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 47 الصادر في 08/06/2006.

⁶ - أرحمون نورة ، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2012، ص 21.

2-الشرط الخاص بالعقار: يشترط أن يتوفر في السندات الرسمية المعدة لإثبات الملكية العقارية بعض الشروط المتعلقة بالعقار كتحديد تعيينه دقيقاً، منافياً للجهالة بغية إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية قانونية مطلقة.

غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه وموقعه ومساحته ومعالمه الحدودية.

وهو ما حددتها المواد 21 و 27 و 66 الى غاية المادة 71 من المرسوم رقم 76-63.¹

وينتج عن عدم ذكر البيانات المتعلقة بالعقار في السندات الرسمية المثبتة للحق العيني عند ايداعها للإشهار الرض وكذا الدفع ببطانها وعدم صحتها، بالتالي استبعادها رغم رسميتها في اثبات حق الملكية العقارية.²

الفرع الثاني: أنواع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة وحجيتها

أولاً- السندات التوثيقية:نقصد بمصطلح التوثيقالتثبيت بقوة وحكمه وإثبات. وسميت بذلك كون الموثق وبالدرجة الأولى هو من يسهر على توثيق اتفاقات الافراد على اختلاف أنواعها. وهذا بتحريره تلك السندات، ولهذا نظم المشرع المعاملات العامة بين الافراد فقام بتطوير الأنظمة التوثيقية بغرض مراقبة حركات الأموال في المجتمع .

طبقاً لنص المادة الثالثة من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ضابط عمومي يتولى تحرير العقود في شكلها الرسمي فيما بين الأشخاص، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وهذا ما نصت عليه المادة 334 من القانون المدني الجزائري.

وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً، ويتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين والشهود اذا حضروا.³

¹-مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13/04/1976، معدل ومتمم.

²-أورحمون نورة، مرجع سابق، ص25.

³-عماري فتيحة، اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019 ص 15-16.

يمر السند الناقل للملكية العقارية بمراحل معينة، بدءا بعملية توثيق العقد أمام الموثق، ثم تسجيله لدى مفتشية أملاك الدولة وأخيرا شهره في البطاقات العقارية. وبالتوثيق يصبح العقد رسميا ويرتب آثاره العيني المتمثل في نقل الملكية¹. فقد تكون هذه السندات التوثيقية مكرسة لتوافق ارادات مختلفة كعقد البيع الذي تترتب أحكامه بمجرد توثيقه ، فيلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية الى المشتري وتسليم المبيع وكذا ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية. وتكون في شكل تصرفات صادرة عن إرادة منفردة كالوصية التي تهدف الى تملك شخص معين يدعى الموصى له لمال معين منقولا أو عقار بعد وفاة الموصي. تعتبر الوصية من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، فقد خصها المشرع الجزائري بنصوص قانونية في قانون الاسرة وذلك من المواد 184 الى 201.²

1- حجية السند التوثيقي

إذا توفر السند التوثيقي على الشروط القانونية المحددة في نص المادة 324 من ق م ج وكان المظهر الخارجي للسند يدل بوضوح على شكلية الرسمية، قامت قرينة سلامتها المادية، وقرينة صدور هذا السند ممن وقعوا عليه، وهم الموثق وأصحاب الشأن، والشهود والمترجم إذا اقتضي الامر ذلك، فهو يعد حجة بنفسه حتى يطعن فيه بالتزوير.

تعتبر السندات التوثيقية حجة على كافة الناس، لما دونه فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهامه واختصاصه، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، فلم يتبين تزويرها بالطرق المقرر قانونا.³ ولهذا فان السند التوثيقي السليم يشمل على جميع الشروط الواجب توفرها، فيعتبر حجة فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير الا اذا ثبت تزويره، وهذا ما تبين من خلال نص المادة 324 مكرر 5 ق م ج والتي تنص: " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذ في كامل التراب الوطني"

وهذه القرينة التي تتمتع بها الورقة الرسمية لا تحدث أثرها الا اذا اتسمت بحالة ظاهرة من الصحة والمشروعية، فاذا ظهر على شكلها أنه مشوبة بعيب ظاهر للعيان كأن تكون مشتملة على حشو أو

¹ - اقلولي رابح ولد الصافية، المرجع السابق، ص 12.

² - أرهمون نورة، المرجع السابق، ص 42.

³ - زيتوني عمر، حجية العقد الرسمي ، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد العاشر،

محو أو تشطيب فان من حق المحكمة وبدون أن يطعن فيها بالتزوير مسبقاً أن تستبعدا من النزاع اذا تراءى للقاضي أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على المستند المدعى تزويره وعلا هذا الأساس سندرسحجية السندات الرسمية فيما بين الطرفين وحجة السندات الرسمية بالنسبة للغير.

أ/ **حجة السندات التوثيقية فيما بين الطرفين:** تنص المادة 324 مكرر 6 ق م ج: " يعتبر العقد حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدين وورثتهم وذوي الشأن.

غير أنه في حالة شكوى بسبب التزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف، إيقاف التنفيذ العقد مؤقتاً.

كما تنص المادة 324 مكرر 7 ق م ج: " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه الا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الاجراء.

ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالاجراء كبداية للثبوت ".

ويستفاد من نص المادتين أن السند الرسمي حجة على الأطراف وورثتهم وخلفهم ويشمل الخلف العام والخاص وهذه الحجة مستمدة من قرينة الرسمية التي توحى بالثقة والائتمانمتى كان السند في مظهره يوحى بصحته وسلامته الى أن يثبت تزويره أو يثبت ما يخالفه. فالخصم الذي يتمسك بسند الرسمي لا يلزم بإثبات صحته طالما كان مظهره سليماً. ويحمل الختم الرسمي للدولة وتوقيع ضابط العمومي الذي حرره. غير أنه البيانات الواردة في السند الرسمي ليست على مستوى واحد من الأهمية فهناك نوعان من البيانات التي يتضمنها السند الرسمي:

1- **بيانات يكون فيها للسند التوثيقي حجته حتى يطعن فيه بالتزوير:** وتشمل كل البيانات التي

دونها الضابط العمومي فيما وقع من ذوي الشأن بمحضه وتحت نظره، أما ما دونه بحكم وظيفته ومهامه وتتمثل فيما يلي:

- حضور الأطراف والشهود والتأكد من هوية وشخصية المتعاقدين اما بالوثائق الرسمية أو بشهادة شاهدين تحت مسؤوليتهما.

- التأكد من أهلية المتعاقدين ببلوغ سن الرشد والخلو من عوارض الاهلية الظاهرة كالجنون والعتة أما العوارض الخفية في تأكد منها بواسطة شاهدين.

- تدوين مضمون تصريح الطرفين أمامه بالإيجاب والقبول والشروط الخاصة للعقد والعلم بها من قبل الأطراف.

- دفع وقبض الثمن اذا كان واجب الدفع بمعاينة وبين يدي الضابط العمومي.
 - تاريخ السند وتوقيعه من قبل الأطراف والشهود بمحضر الضابط العمومي.
 - الإشارة الى تلاوة السند على الأطراف.
 - صدور السند من الضابط العمومي ببيان اسمه ولقبه وصفته ومحل اقامته المهنية.
- فمثل هذه البيانات لا تكون قابلة للطعن فيها الا بالتزوير ولا يقبل من الخصم الذي يدعي خلافها أية وسيلة أخرى لدحض ما ورد بالسند الرسمي.
- 2- **بيانات تكون لها الحجية حتى يثبت العكس:** وتتمثل في كل ما أثبتته الضابط العمومي في السند الرسمي باعتباره وارد على لسان الأطراف أو الشهود أو ما دونهم بناء على لسان الأطراف، فلا تصل حجيته الى حد الطعن بالتزوير وانما يجوز اثبات عكسها بوسائل الإثبات المقررة قانوناً، مع التذكير أنه لايجوز اثبات خلاف ما ورد بسند مكتوب الا بالكتابة أو بمبدأ ثبوت بالكتابة تعززه البيئة أو القرائن ومن امثلة هذه البيانات:
- التصريح بمبلغ ثمن المتفق عليه وإقرار البائع باستلامه خارج مكتب الموثق في غير الحالات التي يتم فيه الدفع بين يدي الموثق لزوماً.
 - تصريح المشتري بأنه قد عاين المبيع وقبوله به على الحالة التي هو عليها.
 - تصريح الأطراف بأنهم ليسو في حالة حجر ولا افلاس ولا تسوية قضائية ولا توقف عن الدفع.
 - تصريح الأطراف بمهنتهم، ومحا اقامتهم.
 - تعيين المبيع وأصل الملكية، الذي يستنتج من سندات أصل الملكية السابقة.
 - تعيين الورثة الشرعيين في عقد الفريضة الذي يدونهم الموثق بناء على تصريح طالب الفريضة وشهادة الشاهدين.
 - الاخفاء أو التخفيض من مبلغ الثمن المصرح به.

فكل هذه البيانات وما يمثلها، التي يمكن أن ترد في سند رسمي تكون قابلة لدحضه بإثبات العكس ولا تكون قابلة للطعن فيها بالتزوير، حيث أن الضابط العمومي يدونها بالسند بناء على تصريحات الأطراف وبالتالي تكون مسؤوليتهم ولا يكون الضابط العمومي محرر السند مسؤولاً فقط من حيث مطابقة التصريحات لما دون بالسند الرسمي. لكن ما مدى صحة مضمون التصريحات؟ قد تحتل

التصريحات الصدق أو الكذب من الأطراف وبالتالي تقبل اثبات العكس لأن الموثق لم يكتب الا ما أقره الأطراف صادقين كانوا أم كاذبين.

ولكن هناك نوع ثالث من البيانات التي يمكن أن يتضمنها السند الرسمي وهي واردة على سبيل الإشارة كما عرفت المادة 324 مكرر 7 من القانون المدني أي أنها لا تشكل عنصر أساسيا في العقد مثل: ذكر مهنة الأطراف والشهود وذكر أن المرأة متزوجة أو عازبة أو مطلقة في عقود الزواج وعقود الأحوال الشخصية، فان هذا النوع من البيانات تكون له حجية حتى يثبت العكس اذا كانت متعلقة مباشرة بموضوع العقد أما اذا لم تكن متعلقة بموضوع العقد فلا تعد الا كبدائية ثبوت بالكتابة.

ب/ حجية السندات التوثيقية بالنسبة للغير: وردت المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني بصيغة مطلقة في نصها على حجية العقد الرسمي، ومن هذه المادة نستخلص أن السند التوثيقي حجة على كافة وليس على أطراف العقد وخلفهم فقط ويسري على الغير مايسري على الأطراف فيما يتعلق بحجية السند التوثيقي سواء فيما يتعلق بالبيانات القابلة للطعن بالتزوير وحتى البيانات الواردة في السند على سبيل الإشارة فاذا ادعى الغير أن التصرف المدون في الورقة الرسمية ليس بيعا كما تدل عليه وانما هو هبة مستترة فان بإمكانه أن يثبت ذلك بالوسائل المختلفة أما اذا أنكر حصول العقد أمام الموظف فليس أمامه الا طريق الطعن بالتزوير.¹

وتبرز خصوصية بالغة الأهمية لحجية السند التوثيقي حين يتعلق محله بعقار واقع في منطقة غير ممسوحة. فاذا كانت حجية السند التوثيقي بين أطرافه قائمة بمجرد توفر شروط المادة 324 من القانون المدني بصرف النظر عن موقع العقار، فان نفاذ هذه الحجية في مواجهة الغير يبقى من الناحية العملية مرهونا باستكمال إجراءات الشهر العقاري التي تستلزم بدورها وجود قاعدة مسحية تحدد العقار برقم قطعته وموقعه ضمن السجل العقاري.

وحيث ينعدم هذا الإطار المرجعي في المناطق غير المسسوحة، فان المحافظ العقاري كثيرا ما يتعذر عليه قبول إيداع السند التوثيقي مالم يستوف شرط التعيين الدقيق للعقار وفق الأوضاع البديلة المنصوص عليها بالمواد 66 الى 71 من المرسوم رقم 63-76، وهو ما يؤدي - عند الإخلال به - الى رفض الإيداع والدفع ببطلانه رغم رسميته الشكلية الكاملة. وبذلك يظل السند التوثيقي سندا ذا أثر منقوص في مواجهة كافة طالما لم تستوف عملية الشهر، وهو ما يفسر استمرار اللجوء في هذه

¹ - العلوي نزيهة، وسائل الإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص،

المركز الجامعي مغنية، قسم الحقوق، 2018/2019، ص 25، 26، 27، 28

المناطق الى آليات اثباتية تكميلية كالحيازة وما يتفرع عنها، الأمر الذي سيتناوله المبحث الثاني من هذا الفصل.

ثانيا - السندات الإدارية:

أ/ تعريف السندات الإدارية: يقصد بالسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، السندات التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها العمومية طرفا فيها، وبشرط خضوع هذه المحررات للشهر. وغالبا ما تنصب العقود الإدارية على تلك العقارات التي تمتلكها الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها كقيام البلدية أو الولاية بالتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية أو قيام مديرية أملاك الدولة بالبيع أو التنازل، أو بإصدار بعض القرارات التي تكون سند للملكية واثباتها.¹

ويقصد بالعقد الإداري في مجال اثبات الملكية العقارية الخاصة، تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها والتي تكون ناقلة للملكية لأنه كثيرا ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية في حين أنها ليست كذلك، مثل عقد التخصيص، مداولة الشعبي البلدي، قرار الوالي، عقد الامتياز وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة أرض لانجاز مشروع اعتبر تصرف ناقل للملكية.

وفي الواقع كل هذه القرارات والعقود ليست سندات ملكية، وإن كان بإمكانها أن تشكل اثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل في شكل رسمي ناقل للملكية يحضره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء اليه، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية.²

ومن أهم المحررات الإدارية التي تشكل دليل اثبات الملكية العقارية الخاصة، العقود الإدارية التي تعتبر اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه. عقود التبادل بحيث يتم التبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص حسب نص المادة 95-02 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وبعد اتباع سلسلة من الإجراءات يحرر العقد الإداري من إدارة أملاك الدولة موقعا من والي أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية. ومن هذه العقود:

¹ - مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، جامعة الشهيد

حمه لخضر، الوادي، قسم الحقوق، 2016/2017، ص 28-29.

² - العلوي نزيهة، المرجع السابق، ص 53.

1/ **عقود التنازل:** فهو تحويل ملكية عقارية تابعة لأملاك الخاصة الدولة بضمن لا يقل عن قيمتها التجارية طبقا للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذا الاستعمال السكني أو المهني. لكن هذه العقود ترتبت عليها أضرار معتبرة بالخرينة العمومية لكون عملية التنازل تمت بأثمان زهيدة وفقدت هذه الأخيرة مداخيل دائمة، لذا قام المشرع بإلغاء هذا القانون بموجب المادة 40 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

2/ **عقد الاستصلاح المبرم في ظل القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983،** المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التطبيقي له رقم 83-724 لمؤرخ 10/12/1983. ان الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية، أخذت به عدة التشريعات من بينها المشرع الجزائري الذي عرفه طبقا للمادة 8 من قانون 83/18 بأنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".¹

ب/ شروط السند الإداري المثبت للملكية العقارية: حتى يصبح السند الإداري مثبت للملكية يجب أن يتوفر على شروط معينة اما بالعقد او بالعقار، والشروط المتعلقة بصفة محرر العقد، الشروط واجب توفرها في الوثائق ، شروط التي يجب ان تتوفر في المستفيد.

1- **شروط المتعلقة بصفة محرر:** نستخلص من خلال نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري أنه لا يعتبر العقد رسميا الا إذا حرره موظف، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وهو من أهم الشروط التي يجب أن تتوفر.

يتم تحديد الأشخاص الذين لهم أهلية قانونية في ابرام التصرفات المتضمنة نقل الملكية العقارية للأملاك الوطنية الخاصة حسب الصنف الملك العقاري الوطني الخاص فيتم تحرير العقد من طرف:

1/ **مدير أملاك الدولة:** يتولى هذا المسؤول تحرير العقود الخاصة بالعقارات المملوكة للدولة، اذ يتمتع بصلاحيات ابرام جميع التصرفات القانونية المتعلقة بنقل هذه العقارات أو التنازل عنها للغير. وذلك وفقا للمادة 91 مكرر 2 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، حيث يفرغ في قالب رسمي الذي يتم تحريره من طرف الوالي عن طريق مديرية أملاك الدولة الولائية ليخضع بعدها لعملية الشهر العقاري.

¹ - شيخ الشريف، الوسائل اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2022/2021، ص 19-20.

2/ رئيس المجلس الشعبي البلدي: يعتبر الشخص المكلف بالخدمة العامة، ورئيسا للهيئة التنفيذية على مستوى البلدية. بصدر قانون الأملاك الوطنية 25/90 استحدث نظام مزدوج جديد لمفهوم الأملاك، يتمثل في أملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة.

قام قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 بتحرير المعاملات العقارية من القيود التي وضعتها النصوص التشريعية، حيث قام باستحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري بواسطة المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 حيث تم تقييد رؤساء المجالس الشعبية البلدية في إبرام التصرفات الناقلة للملكية العقارية، وأصبحت الوكالات هي المكلفة بهذا الدور بناء على نص المادة 73 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وهي مؤسسات عمومية يرأسها المجلس الشعبي البلدي.

وبعد التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 أصبحت تدعي بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ينشئها المجلس الشعبي الولائي¹. بناء على اقتراح الوالي وبقرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلي يتم تعيين مدير الوكالة العقارية الولائية التي تختص بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة للبلديات وإبرام العقود الناقلة للملكية والتي يتم تحريرها من قبل الموثق.

ولكي يكون المحرر مؤهلاً تأهيلاً كاملاً، يجب أن تتوفر فيه ثلاث عناصر جوهرية:

- الأهلية الكاملة وقت تحرير العقد: فلا يجوز له إبرام عقد تربطه به مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة.
- الاختصاص الموضوعي الذي يلزمه بعدم تجاوز حدود مهامه المحددة قانوناً، فكل تصرف يقع خارج نطاق اختصاصه يعد باطلاً.
- الاختصاص الإقليمي: ويعني التزام المحرر بحدود الدائرة الجغرافية المحددة له، فاختصاص مدير أملاك الدولة لا يتعدى حدود الولاية، كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتجاوز اختصاصه إقليم البلدية التي يرأسها.

¹ - المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضرين، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

2- الشروط المتعلقة بمضمون الوثائق: حرص المشرع الجزائري على إلزام محرري العقود العقارية بإدراج بيانات دقيقة وشاملة في وثائق السند الإداري، وذلك ضمانا لسلامة عملية الشهر العقاري وصحة انتقال الملكية.

- البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف: أوجبت المادة 65 من المرسوم التنفيذي 63-76 ضرورة التحقق من هوية أطراف العقد بصفة دقيقة، وتشمل هذه البيانات بالنسبة للأشخاص الطبيعيين: الاسم الكامل واللقب، والموطن، وتاريخ ومكان الولادة، والمهنة، واسم الزوجة عند الاقتضاء. أما الأشخاص المعنويون فيستلزم القانون الإشارة إلى تسميتهم ومقرهم وشكلهم القانوني ورقم تسجيلهم. ولا يقتصر الأمر على مجرد ذكر هذه البيانات، بل يستلزم القانون التصديق على هوية الأطراف من خلال وثائق رسمية كشهادة الميلاد وبطاقة الهوية الوطنية للأشخاص الطبيعيين، أو الوثائق الإدارية المعتمدة بالنسبة للأشخاص المعنويين.

- البيانات المتعلقة بتعيين العقار: اشترط المشرع الجزائري بموجب الأمر 74-75 تعيينا دقيقا للعقار نافيا للجهالة، وتتباين هذه البيانات بحسب طبيعة العقار:

- العقار الممسوح: يكفي الإحالة إلى رقم القطعة المسحية وموقعها الإداري وفق بيانات السجل العقاري.

- العقار غير الممسوح الريفي: يستوجب بيان نوع الأرض وموقعها الجغرافي ومحتويتها بصورة وافية.

- العقار غير الممسوح الحضري: يتطلب ذكر اسم البلدية والشارع وطبيعة البناء ورقمه ومساحته.

- العقار ذو الملكية المشتركة: يلتزم المحرر بإعداد جدول وصفي تفصيلي يحدد حصة كل شريك بدقة متناهية، مع بيان رقم الطابق والدرج والمساحة.

3- الشروط المتعلقة بالمستفيد: لا تقتصر شروط صحة السند الإداري على الجانب الشكلي المتعلق بالمحرر والوثائق، بل امتدت لتشمل شروطا موضوعية في شخص المستفيد ذاته، وأبرز هذه الشروط:

- شرط الجنسية الجزائرية

- شرط عدم معادات الثورة التحريرية

- شرط عدم الاستفادة المسبقة

- شرط تأدية الالتزامات التعاقدية

- شرط الحيابة الفعلية

والخلاصة أن المشرع أحاط السند الإداري المثبت للملكية العقارية بمنظومة متكاملة من الشروط الشكلية والموضوعية ، تهدف في مجملها الى تحقيق الامن القانوني في المعاملات العقارية وصون حقوق الملكية الخاصة من كل نزاع أو تلاعب.¹

1/حجية السندات الإدارية: تحتل السندات الإدارية مكانة بارزة في منظومة الإثبات العقاري لما تتمتع به من خصائص، فهي تصدر عن جهات إدارية رسمية تمثل الدولة في تصرفاتها العقارية، حيث لا تكتسب حجيتها كاملة في مواجهة الغير الا بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها قانونا، وهو ما أكدته المادة 793 من القانون المدني التي تقضي بأنه لا يتم نقل الملكية العقارية وسائر الحقوق العينية بين الأطراف وفي مواجهة الغير الا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري. ومن ثمة فإن السند الإداري قبل شهره لا يعد حجة على الغير مهما بلغت قوته الثبوتية في مواجهة أطرافه، اذ يظل الشهر هو الاجراء المكسب للحجية الكاملة في مواجهة الكافة.

في المقابل ما تتمتع به هذه السندات من حجية، هناك جملة من القيود التي تحد من نطاق هذه الحجية. فمن الناحية الموضوعية لا ترقى محاضر اجتماعات المجالس الشعبية البلدية ومداولاتها وقرارات رؤساء الدوائر الى مستوى نقل الملكية العقارية أو اثباتها، وان صدرت عن سلطات إدارية رسمية، لان عملية الشهر العقاري وحدها مخولة قانونا بأحداث هذا الأثر الناقل للملكية، ومن الناحية الشكلية يترتب البطلان المطلق على كل سند اداري اختل فيه شرط من شروط صحتها الشكلية المقررة قانونا، مما يسقط عنه الحجية ويعدمها كليا. اما من الناحية الإجرائية فيبقى السند الإداري قبل شهره قاصرا عن انتاج اثره القانونية الكاملة في مواجهة الغير، وان ظل حجة بين طرفيه في نطاق العلاقة التعاقدية التي أفرزته.

وعلى غرار السند التوثيقي، فان حجية السند الإداري في المناطق غير المسسوحة تطرح اشكالا إضافية يتصل بقاعدة الأثر الإضافي للشهر التي اقترتها المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، والتي تشترط لقبول إيداع أي سند ناقل للملكية وجود شهر مسبق أو مقارن يثبت حق المتصرف السابق. وبما أن

¹ - أوبري فاطمة برنية ، العروسي مريم، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل الماستر تخصص القانون العقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2023/2022 ، ص 26-

غالبية العقارات في المناطق غير ممسوحة لا تتوفر على سلسلة متصلة من السندات المشهورة تعود إلى أصل الملكية، فإن السند الإداري وإن استوفى شروط تحريره وتعيين العقار وفق البيانات البديلة المنصوص عليها في المادة 65 من نفس المرسوم بحسب طبيعة العقار (ريفي أو حضري) يبقى عاجزا عمليا عن بلوغ الحجية الكاملة المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، إلى أن يستكمل هذا النقص عبر اليات أخرى كالتحقيق العقاري الذي يقوم أصلا بوظيفة تطهير هذه السلسلة المفقودة من السندات.

ثالثا- الأحكام القضائية لإثبات الملكية العقارية الخاصة: تجدر الإشارة بداية إلى إدراج الحكم القضائي ضمن أنواع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، تبعا لما تقضي به المادة 324 من القانون المدني، ليعني تطابق طبيعته القانونية مع السند التوثيقي أو السند الإداري. فهذان الأخيران يتولد بهما السند من تدخل موظف عام أو ضابط عمومي يحزر تصرف الأطراف ويثبت ماتم لديه أو تلقاه منهم، في حين يصدر الحكم القضائي عن سلطة القضاء الفاصلة في نزاع قائم، بعد استيفاء إجراءات الخصومة والطعن، وهو ما يميز جوهريا عن عملية التحرير أو التوثيق. ولأجل ضبط هذا التمييز، يقتضي الأمر التفرقة منذ البداية بين صنفين من الأحكام القضائية:

الحكم المقرر أو الكاشف الذي لا ينشئ حقا جديدا بل يكشف عن حق سابق قائم أصلا، كحكم إثبات الملكية بالتقادم المكسب وحكم القسمة القضائية، والحكم الناقل للملكية، الذي ينشئ حقا عينيا أصيلا لم يكن قائما من قبل، كحكم رسو المزاد وحكم تثبيت الشفعة. وعلى هذا التمييز الذي سيفصل لاحقا عند دراسة حجية الحكم القضائي، يترتب اختلاف جوهري في تاريخ بداية سريان حجية كل صنف من هذه الأحكام.

يعتبر الحكم القضائي سند من سندات الملكية العقارية الخاصة، يخضع للتسجيل والشهر العقاري بعد أن يستوفي جملة من الإجراءات والشروط الخاصة تتعلق بالدعوى العقارية، سواء ما تعلق منها بالجانب الشكلي أو الموضوعي.

فالحكم الذي لا يراعي الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية العقارية يكون غير قابل للشهر، فينبغي على الجهات القضائية التي تفصل في النزاع أن تراعي الإجراءات والشروط الخاصة بالدعوى العقارية سواء ماتعلق منها بالجانب الشكلي أو الموضوعي.

فمن حيث الشكل يجب شهر الدعوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو نقل حقوق عينية عقارية ناتجة عن وثائق تم شهرها من قبل، تخلف هذا الاجراء من قبل المدعي أو المدعيين

وعدم تقديم ما يثبت القيام به لدى المحافظة العقارية، ينجر عنه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25\03\197 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يضاف الى هذا الشرط الشكلي لرفع الدعوى العقارية، احترام الإجراءات المقررة في القانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

أما من حيث الموضوع يجب ان تتضمن عريضة افتتاح الدعوى العقارية جميع البيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى من: اسم العقار، مكانه، مساحته، طبيعته، حدوده، ورقمه الى غير ذلك من البيانات الضرورية لحسم النزاع مع ارفاق عريضة بسند ومخطط العقار في آن واحد، حتى يتم تحديد العقار محل النزاع تحديدا دقيقا نافيا للجهالة ولتكن ادلة الاثبات مطابقة للعقار محل النزاع هذا من جهة وتمكين القائمين على جهاز القضاء الفاصل في النزاع من القيام بإجراءات شهر الاحكام والقرارات القضائية لدى المحافظة العقارية من جهة أخرى، حسب ما تبينه المواد 66 الى 93 وما يليها من المرسوم رقم 63/76 المشار اليه أعلاه.

لان انعدام البيانات الضرورية في الحكم تجعله غير قابل للتنفيذ وبالتالي غير قابل للشهر، كما يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع عملا بنص المادة 106 من نفس الامر.

بناء على ما تقدم يتضح أن الحكم الذي لا يراعي الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية العقارية يكون غير قابل للشهر وبالتالي لا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية. فالأحكام القضائية التي تعد كسند لإثبات الملكية العقارية هي الاحكام التي استنفذت طرق الطعن العادية من معارضة واستئناف حسب ما تقضي به المادة 600 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتعد الاحكام القضائية في مجال الاثبات الملكية العقارية كثيرة ومتنوعة² فهناك:

1/ الحكم القضائي المصرح للملكية العقارية الخاصة: ويقصد بهانه لا ينشئ حقوقا ولا واجبات اتجاه اطراف الدعوى وانما تقوم فقط بكشف ما هو مقرر من قبل، كحالة قسمت عقار مملوك ملكية شائعة

¹ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية

المؤرخة في 23/04/2008 العدد 21.

² - جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مقا من مجلة البحوث والدراسات القانونية

والسياسية، العدد 14، ص 13، 14

وحكم اثبات الملكية عن طريق التقادم ، وحكم رسو المزاد وغيرها من الاحكام الصادرة عن القضاء العادي¹.

2/ الحكم القضائي الناقل للملكية العقارية: على عكس الاحكام القضائية المصرح بالملكية العقارية الخاصة، فان الاحكام القضائية الناقلة للملكية لا تصرح ولا تكشف عن حق قائم من قبل بل تنشأ حقوقا عينية أصيلة نتيجة حصول حجز عقاري أو نتيجة التمسك بحق الشفعة والاحاطة بذلك سندكر الاحكام الناقلة للملكية:

أ/ حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري: المادة 72 من القانون المدني (إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل، جاز للموعد له اللجوء للقضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد، ويصير سند للملكية بعد صيرورته نهائيا).

الوعد بالبيع يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع، لكنه لا يشهر بالمحافظة العقارية لان الالتزام المترتب هو التزام بعمل لا بنقل الملكية.

ب/ حكم تثبيت حق الشفعة: المواد 794 الى 807 من القانون المدني، الشفعة رخصة قانونية تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وتثبت ل:

- مالك رقبة اذا بيع حق الانتفاع.
- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء للأجنبي.
- صاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة.

المادة 798 ق م تستثنى من الشفعة حالات البيع العلني، والبيع بين الأصول والفروع، والزوجين، و الأقارب من الدرجة الرابعة، والاصهار الى الدرجة الثانية.

المادة 803 ق م " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع، وذلك دون الاخلال بقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".²

ج/ حكم رسو المزاد في البيع العقاري: المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تنتقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه، ويعد حكم رسو المزاد سندا للملكية، ويتعين على

¹ - رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتورا، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، 2014، ص94.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 56.

المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية في أجل شهرين من تاريخ صدوره. ولصحة هذا الحكم يجب أن يتضمن:

- السند التنفيذي الذي جرى بموجبه الحجز.
 - تعيين العقار ومشتملاته والارتفاقات العالقة به.
 - الثمن الأساسي للعقار
 - إجراءات البيع بالمزاد العلني.
 - الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.
 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
 - الزام المحجوز عليه بتسليم العقار.
- المادة 765 ق 1 م 1: حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

د/ الحكم المصرح بشغور التركة والحاقيها بملكية الدولة: المواد 48 - 51- 52 من القانون 90-30 والمواد 88-89-90-92 من المرسوم التنفيذي 91/454 في حال وجود تركة شاغرة بلا وارث، يرفع الوالي دعوى للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، ثم دعوى ثانية بإعلان شغور التركة وتسليمها لإدارة أملاك الدولة، لتدمج نهائياً في ملكية الدولة الخاصة بعد انقضاء آجال تقادم الحقوق الميراثية.¹

-حجية الحكم القضائي:

تبرز هنا الأهمية العملية للتمييز المتقدم بين الحكم المقرر والحكم الناقل، فهو لا يقتصر على كونه معياراً تصنيفياً نظرياً، بل ينعكس مباشرة على تحديد تاريخ بداية سريان حجية الحكم القضائي في مجال الملكية العقارية. فإن كان الحكم مصرحاً بالملكية كأحكام اثبات التقادم المكسب وأحكام القسمة القضائية، امتدت حجيته إلى تاريخ نشوء الحق الأصلي إلى تاريخ صدور الحكم، لأن الحكم في هذه الحالة كاشف لحق سابق وليس منشئاً له.

أما أن كان الحكم ناقل للملكية كحكم رسو المزاد وحكم تثبيت الشفعة، فإن حجيته تبدأ من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وفق أحكام المرسوم، 63-76 الذي يحتج بهذا الحكم على الغير والذي يرتب أثره في نقل الملكية من ذلك التاريخ.

¹ - رحايمية عماد، المرجع السابق، ص 66.

تتباين حجية الحكم القضائي في مجال الملكية العقارية تبعا لطبيعته، فإن كان مصرحا بالملكية كأحكام اثبات التقادم المكسب وأحكام القسمة القضائية، امتدت حجيته الى تاريخ نشوء الحق الأصلي لا الى تاريخ صدور الحكم، لان الحكم في هذه الحالة كاشف لحق سابق وليس منشأ له.

أما ان كان الحكم ناقلا للملكية كحكم رسو المزاد وحكم تثبيت الشفعة، فإن حجيته لا تبدأ الا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وفق أحكام المرسوم 76-63، اذ لا يحتج بهذا الحكم على الغير ولا يرتب أثره في نقل الملكية الا من ذلك التاريخ.

المطلب الثاني: القيمة القانونية للعقود العرفية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسوَّحة

تعد العقود العرفية من أكثر وسائل الإثبات انتشارا وشيوعا في الواقع العملي الجزائري، ولا سيما في المناطق التي تشملها عمليات المسح العقارية، إذا ميزت البيئة التاريخية والاجتماعية لما بعد الاستقلال بحالة من الفوضى في المعاملات العقارية، كان الافراد خلالها يلجؤون الى العقد العرفي في اغلب تصرفاتهم عوضا عن العقد التوثيقي أو العقود التي يحررها القضاة الشرعيون¹. وقد أفرز هذا الواقع إشكالية قانونية دقيقة تتمثل في مدى صلاحية هذه العقود كدليل لإثبات الملكية العقارية في غياب التوثيق الرسمي والمسح العقاري. ولدراسة هذا تناولنا في الفرع الأول (مفهوم العقد العرفي وشروط صحته)، و الفرع الثاني (حجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسوَّحة).

الفرع الأول: تعريف العقد العرفي وشروط صحته.

أولا- تعريف العقد العرفي: لم يعرف المشرع الجزائري العقد العرفي تعريفا صريحا، وقد تعددت التعريفات الفقهية فعرفه بعضهم بأنه " ذلك العقد الذي يتولى المتعاقدان كتابته وتوقيعه". وعرفه آخرون بأنه " ذلك السند الصادر من الافراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، ولا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره".²

يستخلص أنه لا يوجد تعريف موحد للعقد العرفي، الا أن الجميع يتفق على أنه هو تلك الورقة المكتوبة والتي لا تخضع في تحريرها الى شكلية معينة ما عدا امضاء صاحب الشأن في تحريرها.

¹ - رجايمية عماد الدين، المرجع السابق، 32.

² - على فيلالي، الالتزامات_ النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2005، ص238.

ثانياً- شروط صحة العقد العرفي: لكي يكون العقد العرفي دليلاً للإثبات، يشترط فيه القانون الجزائري توفر شرطين:

أ- الكتابة: تعد الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العرفي، ولا تخضع لأي شكل معين من حيث اللغة المستعملة أو الشخص القائم بتحريرها. ولا يؤثر في صحة العقد العرفي وجود شطب للكلمات أو تحشير أو إضافة بين السطور، إذ يترك الأمر في تقدير ما يترتب على هذه العيوب المادية إلى المحكمة. كم أدمج المشرع الجزائري الكتابة الإلكترونية ضمن المفهوم الواسع للكتابة بموجب المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني المضافة بقانون 10-105¹، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوطة في ظروف تضمن سلامتها.

ب- التوقيع: يعد التوقيع شرطاً أساسياً وجوهرياً لاعتبار العقد العرفي دليلاً للإثبات، وقد يكون في صورة امضاء أو بصمة إصبع، وقد حصر المشرع التوقيع في الامضاء والبصمة دون طريقة الختم التي استبعدتها لإمكانية حيازته من الغير.²

ثالثاً- أشكال العقد العرفي: هذه بعض النماذج التي تتطابق صورها مع العقد العرفي .

- العقد العرفي الصادر ممن كتبه أو وقعه أو وضع بصمة اصبع عليه طبقاً للمادة 327 من القانون المدني و المقصود من المادة هو العقد العرفي بين المتعاقدين الموقعين.
- العقد الرسمي الباطل عقد عرفي إلا إذا كان سبب البطلان مخالف للنظام العام والآداب العامة فتتص المادة 326 مكرر 2 " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من طرف الأطراف". فيفهم من النص المادة أن المحرر الرسمي الباطل في مرتبة العقد العرفي.
- عقد اللفيف المحرر لدى الموثق يعتبر بمثابة عقد عرفي وهذا ما أكدته الاجتهاد القضائي وذلك من خلال بعض القرارات من بينها قرار المحكمة العليا رقم 113480 المؤرخ في 07/02/1994³. حيث أن العقد المؤرخ في 13/10/1985 ليس عقداً رسمياً رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفي بقيد اتفاق الأطراف فقط ولم يتم تسجيله أو شهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس،

¹- أضيفت بالقانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.

²- رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 17، 18.

³- مجلة قضائية، عدد 2، 1994، الجزائر، ص 158.

لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي، وهو ما أكدته المادة 326 مكرر فقرة 2 من القانون المدني.¹

الفرع الثاني: القيمة القانونية للعقد العرفي وحجته في اثبات الملكية العقارية الخاصة

المناطق غير المسسوحة

أولاً- القيمة القانونية للعقد العرفي في اثبات الملكية: اعتمد المشرع الجزائري معيارا زمنيا دقيقا في تحديد القيمة القانونية للعقد العرفي في اثبات الملكية، وهو تاريخ الفاتح جانفي 1970، الذي يشكل منعطفا تشريعيا فارقا في المنظومة العقارية الجزائرية.

1- العقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971: تميزت فترة ما قبل الاستقلال وما بعده بالفوضى في المعاملات العقارية، حيث كان الجزائريون يلجؤون الى العقد العرفي في أغلب تصرفاتهم لأسباب عدة، في مقدمتها التهرب من الجباية العقارية وأتعاب التوثيق، وشح السندات القانونية المثبتة للملكية، اذ كان الكثير من أصحاب العقارات لا يحوزون الا شهادة الشهود التي تبين أنهم يحوزونها أبا عن جد.² وقبل هذا التاريخ كان يسود مبدأ الرضائية في ابرام العقود المنصبة على العقارات استنادا الى أحكام القانون المدني الفرنسي الممتد العمل به بموجب القانون رقم 157-62 المؤرخ في 1962/12/31.³

غير انه بعد صدور المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، برزت إشكالية عملية مفادها عدم إمكانية شهر هذه العقود في المحافظة العقارية نظرا لاشتراط المادة 88 منه وجود اشهار مسبق أو مقارنة يثبت حق المتصرف الأخير، وهو ما يعبر عنه بقاعدة الأثر الإضافي للشهر.⁴ ولحل هذا الاشكال تدخل المشرع بتعديلين متتاليين:

- المرسوم رقم 80/210 المؤرخ في 1980/09/13: أعفى حاملي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل أول مارس 1961 من قاعدة الشهر المسبق، بشرط تثبيت العقود بعد تقديم الأطراف شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو الاحتياطات العقارية.

¹ - بوقرة العمري، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة باتنة 01، قسم الحقوق، 2016/2015، ص 209.

² - سعداوي عبد الحميد، العقد العرفي الثابت التاريخ، مجلة الموثق، العدد الثامن، 2000، ص 21.

³ - بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 210.

⁴ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 219-220.

- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993: مدد نطق التصحيح ليشمل العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/01/1970، اذ اكتسبت صيغتها الرسمية دون اللجوء الى الجهات القضائية، ويكفي اللجوء الى الموثق لتحرير عقد إيداع يشهر بالمحافظة العقارية، مع اعفاء الموثق من ذكر أصل الملكية، باعتبار الشهر هنا وظيفة إعلامية لا مصدر للحق العيني.¹

وقد جاء موقف القضاء متوافقا مع هذا التوجه، فأكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 48178 المؤرخ في 12/04/2006 أن " العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والثابتة التاريخ، فأنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها ".²

2- العقد العرفي الثابت التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971: اشترطت المادة 12 من الامر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق تحرير العقود المتضمنة نقل ملكية العقار في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وهو ما أدرج في القانون المدني بموجب تعديل 88-14. ومن ثم فان كافة العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد هذا التاريخ باطلة بطلانا مطلقا وليس لها أية حجية في اثبات الحقوق والمعاملات العقارية، ولا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء و للقاضي اثاره البطلان من تلقاء نفسه في أي مرحلة من مراحل الدعوى، على أساس أن الرسمية أصبحت ركنا في العقد وليست مجرد شرط للإثبات.

غير أن الواقع في المناطق الغير ممسوحة يكشف أن أصحاب هذه العقود يلجؤون الى تحويل تكييفها القانوني عن طريق استغلالها لإثبات التقادم المكسب، أو بالاتفاق بين الأطراف العقد وتغيير صيغتها الى عقود هبة أو وصية أو وعد بالبيع العقاري، أو باللجوء الى اجراء التحقيق العقاري المستحدث بموجب القانون 02-07.³

وقد انتهى قرار الغرف المجتمعة الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 18/02/1997 تحت رقم 136165 الجدل القضائي في هذا الشأن، معلنا بطلان العقود العرفية المبرمة بعد الفاتح جانفي 1971 بطلانا مطلقا تطبيقا للمادة 12 من الأمر 70-91 والمادة 29 من القانون 90-25، ومساهما في تكريس مبدأ الرسمية و الشهر العقاري.⁴

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 30-31.

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 48178 المؤرخ في 12/04/2006، مجلة قضائية، عدد 1، الجزائر، 2006، ص 435.

³ - بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 215.

⁴ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 35.

ثانياً_ حجية العقد العرفي في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة

يكون للسند العرفي المتضمن معاملات العقاري الثابت تحريره قبل سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971 حجية في التدليل على الملكية والتمسك به في مواجهة أطرافه والغير على حد سواء مالم يطعن فيه بالطرق المقررة قانوناً.¹

تختلف حجية العقد العرفي باختلاف المركز القانوني للشخص المخاطب، فبالنسبة لطرفيه، نصت المادة 327 من القانون المدني على اعتبار العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه، اذ تكون له حجية الدليل الكتابي في مواجهة خصومه بمجرد الاعتراف به أو السكوت عنه. فاذا أنكر صاحب التوقيع زالت حجيته مؤقتاً، ويتعين على من يتمسك بها المطالبة بإجراء تحقيق الخطوط وفق المواد من 164 الى 174 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة للغير فقد أحاط المشرع الغير بحماية خاصة بموجب المادة 328 من القانون المدني، اذ لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون ذلك من: تاريخ تسجيله، أو يوم التأشير عليه من ضابط عمومي مختص، أو يوم وفاة أحد الموقعين عليه ، وقد أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرتها رقم 3124 المؤرخة في 1995/12/17 انحصار طرق اثبات تاريخ العقود العرفية في هذه الوسائل الأربع.²

¹ - اورحمون نورة، المرجع السابق، ص 83.

² - المرجع السابق، ص 28.

المبحث الثاني: الحياة في المناطق غير المسوَّحة وظيفتها الإثباتية وحدودها في مواجهة نظام الشهر العقاري.

تشير الحياة في المناطق غير مسوَّحة إشكالية قانونية بالغة التعقيد في المنظومة العقارية الجزائرية، إذ يجد القضاء نفسه مضطرا للاستناد إليها كركيزة إثباتية في غياب الدفتر العقاري. غير أن هذه الوظيفة تظل مقيدة، أمام طموح المشرع في تعميم نظام الشهر العقاري. فإلى أي مدى يمثل المركز القانوني للحائز وسيلة إثبات ذات حجية في مواجهة قوة السند المشهر؟ وللإجابة على هذا التساؤل، نتناول في المطلب الأول وظيفة الحياة الإثباتية، لننتقل في المطلب الثاني إلى تحليل حدودها وواقع صمودها أمام نظام الشهر العقاري.

المطلب الأول: الوظيفة الإثباتية للحياة في المناطق غير المسوَّحة (الحياة كقرينة على الملكية)

تعتبر الحياة في المناطق الغير مسوَّحة ركيزة إثباتية تعوض غياب "الدفتر العقاري"، مما يجعلها قرينة قضائية جوهرية لاستقرار الملكية. لذا ندرس الطبيعة القانونية للحياة وشروط نفاذها، مع تكييف "شهادة الحياة" كأداة إدارية تعزز المركز القانوني للحائز في ظل المنظومة التشريعية الجزائرية. مع بيان مدى حجيتها في المناطق غير المسوَّحة

الفرع الأول: الأساس القانوني للحياة كوسيلة إثبات في المناطق غير مسوَّحة

تتحقق الحياة العقارية من خلال قيام الحائز بأعمال مادية وقانونية على عقار تجوز حيازته بنية التملك، تظهره بمظهر صاحب الحق وتسمح له باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، كما أنه لا يمكن أن تعتبر الحياة صحيحة وقانونية إلا بتوفر شروط حددها القانون.

أولا- تعريف الحياة: نلاحظ أن المشرع الجزائري بعد اصداره للقانون المدني الجزائري بأحداث نصوص وقواعد إجرائية تهدف في مجملها إلى تنظيم الحياة القانونية والاعتداد بأحكامها وأركانها وشروطها، مؤكدة في ذات الوقت على مرجعياتها للقانون المدني.

لم يرد في التقنين المدني الجزائري تعريف للحياة، لكن المشرع تناولها في المواد من 808 إلى 843 من الفصل الثاني بعنوان طرق اكتساب الملكية من الباب الأول الخاص بحق الملكية من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الأصلية.

كما تناول الحياة في قانون الإجراءات المدني والإدارية وذلك في المواد 524 الى 530 في القسم الخامس المتضمن دعاوى الحياة من الفصل الثالث الخاص بالقسم العقاري.¹

1- عرفها الفقه القانوني بعدة تعريفات، أهمها ما ذهب اليه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنها "وضع مادي ينجم عنه السيطرة الفعلية على حق، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن".² أما علي علي سليمان فيرى، أنها "سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق الملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء".³

وعرفتھا الغرفة العقارية للمحكمة العليا " الحياة تعرف على أنها سيطرة فعلية تتجسد في قيام الحائز بأعمال مادية وقانونية على شيء يجوز حيازته بنية التملك، وأنه لا يمكن أن تعتبر صحيحة وقانونية إلا اذا اشتملت الركن المادي والمعنوي معا، وكانت خالية من العيوب التي يمكن أن تشوبها".⁴

والتمييز بين الحياة بنية التملك من جهة، ووضع اليد العرضي أو بالتسامح من جهة، ووضع اليد العرضي أو بالتسامح من جهة أخرى، يكتسب أهمية بالغة في سياق النزاعات العقارية بالمناطق الريفية وشبه الحضرية غير المسوَّحة، حيث كثيرا ما يشغل الأقارب والجيران أراضي بعضهم البعض دون سند قانوني وبتسامح ضمني، فلا يرتب هذا الوضع حياة قانونية معتبرة. وقد فطن المشرع لهذه الإشكالية فنصت المادة 811 من القانون المدني على أن "الحياة التي تستمد من شخص آخر على وجه عرضي أو على سبيل التسامح لا تعد حياة قانونية منتجة لآثارها".⁵

ثانيا - الطبيعة القانونية للحياة: يرى الفقه الجزائري أن "الحياة سيطرة فعلية على الشيء" وأنها واقعة مادية لا حق قانوني، غير أن هذه الواقعة ترتب آثار قانونية مهمة بتوافر شروطها القانونية.⁶ أذ

¹ - محمدي فريدة زاوي، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، الجزائر، 2000، ص07

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص785.

³ - علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، 1969، ص241.

⁴ - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 277521 المؤرخ في 2002/04/15، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، ص113-117.

⁵ - المادة 811 من القانون المدني الجزائري.

⁶ - محمدي فريدة زاوي، المرجع السابق، ص18.

يترتب على اعتبار الحياة واقعة مادية أنها لا تنشئ بذاتها حقا عينيا قابلا للاحتجاج به، بل تستلزم دليلا قانونيا مكملًا كالتقدم المكسب أو عقد الشهرة أو شهادة الحياة أو التحقيق العقاري.

ثالثا - أركان الحياة: تقوم الحياة القانونية على ركنين جوهريين:

أ- **الركن المادي:** يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحياة، ويتجسد عمليا بممارسة الحائز على العقار الاعمال التي يقتضيها طبيعة الحق الذي يدعيه، كزراعة أو البناء أو السكن أو الغرس أو الهدم. وقد استمد المشرع الجزائري هذا المفهوم من الفقه المالكي. ويشترط في الركن المادي أن تكون الاعمال الحياة متكررة ومنظمة تتلاءم مع طبيعة العقار، فلا يكفي تصرف عارض أو عمل مادي مؤقت. وقد ذهب بعض الفقهاء الى أبعد من ذلك حين اعتبروا أن شرط الاستمرارية هو نفسه الركن المادي للحياة، ذلك أن عدم استمرار الحياة لا يجعلها معيبة فقط، بل لا تكون هناك حياة على الإطلاق لأن عدم الاستمرارية يعني تخلف الركن المادي. وتجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري أجاز الحياة بواسطة الغير، اذ يجوز للحائز أن يمارس حيازته بواسطة الغير، اذ يجوز للحائز أن يمارس حيازته عن طريق شخص آخر يضع يده على العقار باسمه وتحت سلطته، كالمستأجر والمستعير.¹

ب- **الركن المعنوي:** يتمثل في نية التملك، أي قصد الحائز في مباشرة أعماله المادية على العقار بوصفه مالكا أو صاحب حق عيني. وهو الركن الذي يميز الحياة القانونية المنتجة لأثارها عن مجرد وضع يد عارض أو بالتسامح الذي يفترق الى هذه النية. وقد افترض لمشرع الجزائري في المادة 808 قانون المدني وجود الركن المعنوي متى توفرت السيطرة المادية، مما يعني أن نية التملك مفترضة مالم يثبت العكس. غير أن هذه القرينة قابلة للدحض كما هو الحال حين يثبت المالك الحائز لا يضع يده على العقار الا بمقتضى عقد ايجار أو عارية أو أي سبب آخر يفيد عدم نية التملك.

الفرع الثاني: شروط الحياة المنتجة للأثر الاتباتي وخصوصية تطبيقها

في المناطق غير المسسوحة

¹ - المادة 808 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري. الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975.

أورد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 808 ق م ثلاث شروط صريحة هي: الهدوء، والعلنية والوضوح. وأضاف شرط الاستمرارية في المادة 827 ق م وكذلك المادة 39 من القانون 90-25 التي نصت على الحياة "مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة"

أولاً- الهدوء: يقصد بهدوء الحياة تمكين الحائز من استعمال حقه محل الحياة والانتفاع به دون اللجوء الى العنف والقوة والاكراه، حتى لا يتحول الحائز الى مغتصب. ولعيب الاكراه في الحياة خاصيتان جوهريتان تتميز به:

- 1- **النسبية:** يتميز الإكراه بأنه عيب نسبي لا يحتج به الا الشخص الذي وقع عليه، وهو وحده الذي يستفيد من أثره. أما الغير فالحياة بالنسبة لهم هادئة ولا يمكنهم الاحتجاج بعيب الاكراه.
- 2- **مؤقتة:** يتميز عيب الاكراه بأنه مؤقت قد يزول. فتصبح الحياة هادئة من وقت انقطاع الاكراه، فاذا استقرت الحياة بزوال هذا العيب، فللحائز أن يحمي حيازته بدعاوى الحياة ويتمسك ضد الغير بالتقادم المكسب. وتقدير ما إذا كانت الحياة اقترنت بالإكراه وثبت زوال هذا العيب مسألة موضوعية تخضع لتقدير قاضي الموضوع من خلال ظروف وملابسات الدعوى.¹

- خصوصية تطبيقه في المناطق غير المسوَّحة: يكثر هذا العيب في النزاعات في المناطق القروية والريفية التي تشهد استيلاءات قسرية على الأراضي المتلاصقة، لاسيما بعد وفاة ملاك الأصليين وغياب الورثة المقيمين خارج المنطقة. وقد تعامل القضاء الجزائري مع هذه الحالات بحذر واضح، اذ اشترط لزوال عيب الاكراه ثبوتاً فعلياً لا مجرد مضي الزمن.²

ثانياً- العلنية: الحياة العلنية هي التي يمارس فيها الحائز سيطرته المادية والفعلية على الشيء علانية ودون خفاء. ويقصد بالعلنية مباشرة الحائز حيازته على مرأى ومسمع من الناس، أو على الأقل على مشاهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله. فيجب على الحائز أن يمارس أعمال السيطرة المادية على العقار كما لو كان هو صاحبه، لان صاحب الحق يجاهر باستعمال حقه بمرأى من الكافة.

وعيب الخفاء عيب نسبي يختلف باختلاف طبيعة الأشياء وطرق استغلالها والانتفاع بها، ولا يحتج بهذا العيب الا من كانت له مصلحة في العلم بالحياة. وإخفاء الحياة في العقارات أمر عسير على

¹ نور الدين زبدة، ضوابط الحياة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد السابع، العدد الأول، مارس 2022، ص1522.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص102.

الحائز لكنه ليس مستحيلاً، ومن أمثلته تعمد الجار المرور على أرض جاره في أوقات لا يمكنه فيها رؤيته، فهذه الحيابة خفية لا تقضي الى كسب حق الارتفاق بالمرور بالتقادم مهما طال زمنها.¹

- خصوصية تطبيقه في المناطق الغير مسوَّحة: تشكل الشهرة الاجتماعية والعرفية بالحيابة في المجتمعات الريفية قرينة على علنيتهما، يستأنس بها القاضي عند التحقق من هذا الشرط. وكثيراً ما يعتمد القضاء في هذا الإطار على شهادة شهود الحي والجيرة وعلى السجلات البلدية التي تفيد بأن الحائز كان يعامل معاملة المالك من قبل السلطات المحلية.²

ثالثاً- الوضوح: على خلاف الشرطين السابقين اللذين يمسان الركن المادي للحيابة، فإن شرط الوضوح وخلوها من عيب اللبس والغموض يتعلق بركنها المعنوي. إذ قد تتوفر الحيابة المادية لدى الحائز ومع ذلك تكون حيازته غامضة بسبب أن الأعمال المادية التي تشكل ركنها المادي يجوز أن تصدر من الحائز بصفة أخرى غير الصفة التي يتمسك بها. فالمقصود بشرط الوضوح الحيابة ألا يوجد أمر يلبس حيازة الحائز للعقار على نحو يُفسر حيازته تفسيراً آخر. وعيب اللبس لا يبحث عنه عند الحائز بل عند الغير، ويستخلص من الوقائع التي تُشكل الركن المادي للحيابة.³

- أهمية هذا الشرط في المناطق الغير مسوَّحة: يبرز هذا في النزاعات المتعلقة بالملكيات المتلاصقة التي تكثر في القرى والارياف حيث تغيب حدود الملكية الدقيقة، فالحائز الذي يمارس على الأرض أعمالاً تحتمل تفسيرات متعددة كالمرور والرعي والاستخدام الموسمي، ولا تعد حيازته واضحة في مواجهة جاره الذي يدعي ملكية ذات الأرض.

رابعاً - الاستمرارية: لم ينص المشرع الجزائري صراحة على شرط الاستمرارية ضمن الشروط الثلاثة الواردة في المادة 808 ق م غير أنه تداركه بالإشارة اليه في المادة 827 ق م. كما تطرق اليه صراحة بموجب نص المادة 413 من ق ا م والتي اشترطت أن تكون الحيابة هـ "هادئة علنية ومستمرة لا تشوبها انقطاع وغير مؤقتة"، وكذلك المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

¹- نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 1522.

²- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 105.

³- نور الدين زبدة، مرجع سابق، ص 1523، حمدي فريدة الزاوي، المرجع السابق، ص 31.

ويقصد بالاستمرار قيام الحائز بأعمال متكررة على العقار محل الحياة بما يتطابق مع طبيعة الحق الذي يدعيه على هذا العقار بطريقة منتظمة. ولا يعني ذلك المداومة المادية المستمرة بلا انقطاع، بل يكفي أن يمارس الحائز على العقار الأعمال التي تقتضيها طبيعته وفق ما جرى عليه العرف المحلي. وتقدير مدى استمرارية الحياة وخلوها من عيب النقطع تكون للقاضي الموضوع دون خضوعه لرقابة المحكمة العليا.¹

- خصوصية إشكالية الاستمرارية في المناطق الغير ممسوحة: تثار في هذا السياق إشكالية تحديد بداية سريان مدة الحياة، لاسيما حين يتعلق الأمر بحيازات متوارثة لا يستطيع أصحابها تحديد تاريخ دقيق لبدايتها. وقد تعامل الاجتهاد القضائي مع هذه الإشكالية من خلال قبول الضم أي ضم مدة حياة السلف الى حياة الخلف، إذا ثبت أن الحياة انتقلت اليه بطريق الإرث.²

المطلب الثاني: حدود حجية الحياة في اثبات الملكية العقارية الخاصة

في المناطق غير المسوَّحة وصمودها أمام نظام الشهر العقاري

تعتبر الحياة من بين الطرق القانونية لكسب الملكية متى توافرت فيها الشروط التي أوجبها القانون (السيطرة الفعلية والقصد) ومتى توفرت أمكن التملك بالتقدم المكسب المادة 827 و 828 من القانون المدني، فالحياة لعبت دورا محوري في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة، مستمدة حجيتها من ثلاث مسالك قانونية متكاملة، أولها عقد الشهرة الذي ارساه المرسوم رقم 83-352 قبل أن يلغيه القانون رقم 07-02، وثانيهما شهادة الحياة بوصفها وثيقة إدارية و ثالثهما التقدم المكسب سبيلا موضوعيا مستقلا لاكتساب الملكية وفق أحكام المادة 827 من القانون المدني. التي سنتناول دراستها :

الفرع الأول: الآليات الإثباتية المعززة للحياة (عقد الشهرة وشهادة الحياة)

أولا- عقد الشهرة:

1- تعريفه: يعتبر عقد الشهرة من المحررات الرسمية الذي يتضمن التصريح بالحياة المؤدية للتقدم المكسب يحرر من طرف الموثق المختص إقليميا طبقا للأشكال والأوضاع المقررة قانونا، أي أنه

¹ - نور الدين زيدة، المرجع السابق، 1523.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 107.

دليل على قيام واقعة الحيازة المؤدية الى كسب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم¹. يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني، من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحيازة والتقادم المكسب، والمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/09/21، المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فعقد الشهرة هو عقد توثيقي فيمكن تعريفه كالتالي: "هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد" تبناه المشرع الجزائري من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال.

إنه عقد أحادي الطرف، لكن مصطلح عقد يفيد توافق إرادتين، من المفروض يسمى محرر شهر التقادم المكسب، وهذا ما يفهم من النص الفرنسي للمرسوم أعلاه إذ جاءت المادة بمصطلح Acte وليس Contrat، في حين أن الموثقين يعتبرونه مصطلح صحيح كون العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين تعاقدية؛ وتحمل توافق إرادتين، وتصريحية؛ يستقبل فيها الموثق التصريح الذي يحرر بشأنه عقدا رسمياً عقد الشهرة يطالب به صاحب الصفة و المصلحة، و يكون دائماً محله عقار أو حق عيني عقاري و له شروط، فنجد أصله في القانون المدني و بالتحديد في المادتين التاليتين :

المادة 827 من القانون المدني " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

وقد جاء النص اعلاه تحت باب آثار الحيازة و التقادم المكسب، هو عقد يحول الحيازة (الفعلية أي وضع اليد) إلى الملكية، كما أن المادة 828 من نفس القانون، توحى أيضاً إلى عقد الشهرة، و بالتالي فإن هذا العقد يشترط للمطالبة بانعقاده توفر الحيازة على العقار المراد امتلاكه و نلاحظ اختلاف في المدة الزمنية التي تنص عليهما المادتين المذكورتين آنفاً، بالنسبة لمدة خمسة عشر سنة في حالة عدم وجود سند صحيح أما مدة عشرة سنوات في حالة وجود سند صحيح² وحسن

¹ -المادة الأولى من المرسوم 83 / 352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن بيان إجراءات التقادم المكسب وإعداد حق الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1983.

² - موقع الكتروني <https://pocketlaws.blogspot.com/2018/04/blog-post.html> ، الموضوع الثاني

(02) اشكالات عقد الشهرة في ظل المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/09/21، المتعلق بسن إجراء إثبات

التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الاشكالات، الحلول والاقتراحات، تاريخ الولوج للموقع 13 / 06 / 2026 الساعة

النية. وإذا تعلق الأمر بحياسة عقار من العقارات التي تدخل في التركة فإن التقادم المكسب اللازمة هي 33 سنة طبقاً لنص المادة 828 من القانون المدني.¹

2- **الحجة الإثباتية لعقد الشهرة وموقف القضاء:** على الصعيد القضائي، كشف الاجتهاد القضائي الجزائري عن حجية محدودة لعقد الشهرة، فقد قضت المحكمة العليا في قرارها ملف رقم 246722 لسنة 2003 بأن: " القضاء ببطلان عقد الشهرة لعدم توفر شروط الحياسة المؤدية الى التقادم المكسب يعد تطبيقاً سليماً للقانون". وأكدت في قرارها ملف رقم 251665 لسنة 2003 أن " عقد الشهرة عقد تصريحي ويمكن دحضه بالدليل العكسي". وذهبت في قرارها ملف رقم 190541 لسنة 2000 الى أن " عقد الشهرة حجته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن اثباته عكسها باعتباره عقد تقريرياً".² وعلاوة على ذلك، أكدت أطروحة بوقرة العمرية أن عدم قيام اعتراض الغير على تحرير عقد الشهرة في الآجال القانونية لا يحصن العقد من إبطاله أمام القاضي المختص، على أساس أن عقد الشهرة عقد تصريحي ولا يمكن تطبيق عليه قاعدة العقد الرسمي لا يطعن فيه إلا بالتزوير عملاً بنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.³

3- **الغاء عقد الشهرة وأسبابه:** بعد 23 سنة من العمل بالمرسوم رقم 83-352، تبين للمشروع محدوديته في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مما عجل بإصداره للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المستحدث لآلية التحقيق العقاري بديلاً عن عقد الشهرة الملغى.⁴ وتتمثل أبرز أسباب هذا الإلغاء في:

أ- **الدور السلبي للموثق:** منح المرسوم الموثق سلطة تضاهي سلطة القاضي في الاعتراف بحق الملكية بسبب التقادم المكسب، بالرغم من أنه لم يلزمه بالانتقال الميداني لمعاينة واقعة الحياسة ولا بسماع الشهود في مكتبه وتلقي الاعتراضات، وكل ما في الأمر أن المدعي الحياسة يقدم ملفاً يتضمن تصريح شرفي وشهادة الشهود ومخطط الملكية.⁵

1- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 113.

2- بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، 2022، 749.

3- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 118؛ المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري.

4- انظر: المادة 19 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 28 فبراير 2007؛ ود- شنوف بدر، المرجع السابق، ص 748.

5- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 110.

ب- كثرة المنازعات: بسبب بساطة إجراءات إعداد عقد الشهرة وسرعتها للاعتراف بحق الملكية عن طريق التقادم المكسب في إطار المرسوم رقم 83-352، فقد أدى ذلك إلى تكسب كم هائل من القضايا المجدولة على مستوى المحاكم لطلب إبطال هذا العقد. ويكفي للتدليل على ذلك ما جاء في عرض أسباب مشروع القانون رقم 07-02، من أنه خلال الخمس سنوات الأخيرة تم تسجيل 70% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة، حيث انتهت أغلب تلك القضايا بالإغائه، كونه مبنياً فقط على تصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو أية رقابة قضائية.

ت- المساس بأملالكالغير: بالنسبة للمساس بعقد الشهرة بأملالك تابعة للخواص، فإنه قد أثبتت أمام المحكمة العليا قضية بين الخواص، تتلخص وقائعها في أن المطعون عليهم قد رفعوا دعوى ضد الطاعنين مطالبين إلزامهم بعدم التعرض للأرض التي يستغلونها والتي آلت إليهم عن طريق الميراث من والدهم الذي حازها لمدة أكثر من أربعين سنة، وقد تحصلوا على عقد شهرة بتاريخ: 27 / 03 / 1993.

وتمسك الطاعنون بإبطال عقد الشهرة، استناداً إلى أن الأرض المتنازع عليها هي ملك لجدهم، وقد صدر حكم لصالحهم بطرد المطعون عليهم الذين تحصلوا على عقد شهرة دون أن يكونوا حائزين لهذا العقار. فصدر حكم يقضي بإلزام الطاعنين بعدم تعرضهم للمطعون عليهم في أرضهم، لكن الطاعنين يتمسكون بإبطال عقد الشهرة، لوقوعه على عقار في حالة شيوع بين كل الورثة وبعدم صحة الحياة.¹

ثانياً- شهادة الحياة (مفهومها وأثرها الإثباتي)

1- المفهوم والاساس القانوني: يؤسس اعداد شهادة الحياة تطبيقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أحكام المواد 823 وما بعدها من القانون المدني، والمواد 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية، إذ تُعطى عند تسليمها صلاحيات وآثار خطيرة تمس بحقوق المالك الحقيقي عند الظهور.² وقد عرفها المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها بأنها: "سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه، يتضمن شهر الحياة بناءً على طلب التصريح

¹ قرار المحكمة العليا، ملف رقم: 224654، العدد 01، سنة 2002، الصفحات 147-149. أشار إليها شنوف، المرجع السابق، ص 750.

² محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية، المجلة النقدية، جامعة سعد دحلب، البليلة، ص 216.

من الحائز، وهي تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري.¹ وهي سند حيازي مؤقت صادر عن جهة إدارية تمثلها رئيس البلدية، لا يترتب على تسليمها تغيير في الوضعية القانونية للعقار القانوني.² وتجدر الإشارة إلى أن تأسيس شهادة الحيازة بهذا المفهوم جاء تكريسا لنص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

2- شروط الاستحقاق شهادة الحيازة وقيمتها الإثباتية: يشترط للاستفادة من شهادة الحيازة أن يكون العقار من أراضي الملكية الخاصة، وألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة، وأن يقع العقار في منطقة من المناطق غير المسوَّحة، وأن يكون الشخص يمارس الحيازة منذ سنة على الأقل وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية.³

- وفيما يخص القيمة الإثباتية، فقد ورد في قرار المحكمة العليا رقم 181914 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998 الصادر عن الغرفة العقارية أن: "شهادة الحيازة سند حيازي اسمي لا يترتب عن استعمالها تقييد دعاوى الحيازة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية."⁴ وبالتالى فإن شهادة الحيازة تُعدّ دليلاً أولياً على مباشرة الحيازة لا دليلاً على الملكية، وهو ما يُشكّل حدودها الإثباتية الجوهرية. وعلى الرغم من هذه الحدود، فإن المشرّع عامل الحائز بموجب شهادة حيازة معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مُشهر إذ أعطاه الحق في توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ضماناً للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل.⁵

- الفارق الجوهرى بين شهادة الحيازة وعقد الشهرة

خلافاً لعقد الشهرة الذي نال قسطاً وافراً من الاجتهاد القضائي، فإن شهادة الحيازة لم تحظَ بنفس الاهتمام والقدر من الأحكام والقرارات القضائية، والفارق الجوهرى بين الوثيق في أن شهادة الحيازة تُصدرها الجهة المحلية الإدارية و تقتصر على تأكيد الوجود الفعلي للحيازة دون التحقق من توافر

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها؛ والمرجع السابق، ص222.

2- المادة 43 فقرة 1 من قانون التوجيه العقاري رقم 90/25.

3- المادة 2 فقرة 2 من المرسوم تنفيذي رقم 91/254.

4- قرار المحكمة العليا رقم 181914 المؤرخ في 1998/10/28، الغرفة العقارية، إشارة إليها محموديعبد العزيز، والمرجع السابق، ص218.

5- المادة 44 من قانون التوجيه العقاري.

شروطها القانونية الكاملة، في حين عقد الشهرة وثيقة توثيقية يتولى فيها الموثق نظرية التثبت من هذه الشروط. وقد أكّد الأستاذ محمودي عبد العزيز أن شهادة الحياة تمثّل مرحلة انتقالية نحو تملك العقار في المستقبل بواسطة الحياة والتقدم المكسب وعمليات التقييم العقاري المؤقت.¹

الفرع الثاني: التقدم المكسب (شروطه وآثاره وحدوده في مواجهة نظام الشهر العقاري)

أولاً- الأساس التشريعي والمدد القانونية:

يُشكّل التقدم المكسب المقرّر في المادة 827 من القانون المدني الركيزة الموضوعية لحجية الحياة في المناطق غير المسوَّحة، إذ تنص هذه المادة على اكتساب الملكية بحياة العقار لمدة 15 سنة كاملة دون انقطاع. وقد مدّدت المادة 829 هذه المدة إلى 33 سنة في حالة الحقوق الميراثية، في حين تقلّصت إلى 10 سنوات وفق المادة 828 متى اقترنت الحياة بحسن النية واستندت إلى سند صحيح مُشهر.²

غير أن طالب التحقيق العقاري لاكتساب حق الملكية في إطار القانون رقم 07-02 لا يمكنه التمسك بمدة التقدم القصير المنصوص عليها في المادة 828 من القانون المدني، لأن هذا القانون جاء لتسوية وضعية العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو تلك التي لها سندات ملكية غير مُشهرة. وهو ما أكّده المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24 فبراير 2014، من أن العقارات التي لا يتوفر أصحابها على حياة لمدة 15 سنة فأكثر تُرفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري.³

ثانياً- نطاق تطبيق التقدم المكسب والعقارات المشمولة

حصرت المادة 03 من القانون رقم 07-02 العقارات المستثناة من مجال تطبيقه في صنفين: الأملاك الوطنية بمختلف أنواعها التي تنصّ المادة 04 من القانون رقم 90-30 على أنها غير قابلة للتملك بالتقدم ولا للتصرف فيها ولا للحجز عليها، وهو ما أكّده مجلس الدولة في قراره رقم 049447 المؤرخ في 29 أكتوبر 2009 الذي جاء فيه: "حيث أن هذه القطعة الأرضية التابعة للأملاك الدولة هي غير قابلة للتصرف ولا التقدم ولا للحجز... مما يستوجب إلغاء القرار المستأنف والتصدي من

1- محمودي عبد العزيز، والمرجع السابق، ص 218-247-248.

2- المواد 827، 828، 829 من القانون المدني.

3- شنونوف، المرجع السابق، ص 757.

جديد إبطال شهادة الحياة.¹ والأحكام الوقفية التي تنص المادة 23 من قانون الأوقاف رقم 91-10 على عدم قابليتها للتملك بالتقادم أو التصرف فيها أو الحجز عليها، وقد أكدت ذلك المحكمة العليا في قرارها رقم 157311 المؤرخ في 16 جويلية 1997 الذي جاء فيه: "من المقرر شرعاً وقانوناً أن العين المحسبة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية بالبيع أو الهبة أو بغيرهما".²

ثالثاً- التوتر بين التقادم المكسب ونظام الشهر العقاري وسبيل حسمه

يُفضي تطبيق نظرية التقادم المكسب في إطار النظام العقاري الجزائري إلى توتر قانوني عميق؛ فمن جهة تُقرّ المادة 827 من القانون المدني اكتساب الملكية بمجرد اكتمال مدة التقادم واستيفاء شروطه، ومن جهة أخرى تُرسي المادة 793 من القانون المدني مبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري إذ نصّت على أن الحقوق العينية العقارية لا تنتقل ولا تنشأ ولا تنقضي إلا بالتسجيل وفق القواعد المنظمة للشهر العقاري.

وينحلّ هذا التوتر من خلال مسارين: الأول **القضائي** بموجب دعوى التقادم المكسب التي يُشهر حكمها لدى المحافظة العقارية لِيُنتج آثاره الكاملة. والثاني **الإداري** بموجب القانون رقم 07-02 الذي استحدث آلية التحقيق العقاري التي تقوم على إجراء تحقيق ميداني من قِبَل محقق عقاري مؤهل للتثبت من شروط الحياة، وفي حال ثبوت ذلك يُصدر مدير الحفظ العقاري مقرر ترقيم عقاري باسم المالك المعني يُشهره المحافظ العقاري في السجل العقاري وفق المادتين 14 و16 من القانون رقم 07-02، وهذا الإشهار هو نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يُكرّسها وفق المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.³

يَتَّضح مما سبق أن حجية الحياة في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسسوحة مرّت بمسيرة تشريعية متطورة؛ بدأت بعقد الشهرة الذي أرساه المرسوم 83-352 آلية لإثبات التقادم المكسب، غير أن النقائص الجوهرية التي كشف عنها العمل به طيلة 23 سنة من محدودية دور الموثق وكثرة المنازعات والمساس بأحكام الغير، دفعت بالمشرع إلى إلغائه بموجب المادة 19 من

¹ - المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية المؤرخة في 24/02/2014.

² - بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 106-107.

³ - المادتان 14-16 من قانون رقم 07-02، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 26/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخ في 25/05/2008.

القانون رقم 07-02 واستبداله بآلية التحقيق العقاري. وفي هذا الإطار تؤدي شهادة الحيازة دوراً تكميلياً إثباتياً بوصفها سنداً حيازياً مؤقتاً لا يُغيّر الوضعية القانونية للعقار، في حين يبقى التقدم المكسب المقرّر في المادة 827 من القانون المدني الأساس الموضوعي الذي يُرتّب اكتساب الملكية، ولا يكتمل أثره في مواجهة الكافة إلا بشهره في السجل العقاري عبر آلية التحقيق العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

يتبين من خلال هذا الفصل أن إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة يقوم في غياب نظام الشهر العيني على ركيزتين أساسيتين متفاوتتين في الطبيعة والحجية وهما السندات المكتوبة من جهة، والحياسة بوصفها واقعة مادية من جهة أخرى.

فمن جانب السندات تبين أن السندات الرسمية تستمد قوتها من تدخل موظف عام أو ضابط عمومي يُحرر تصرف الأطراف وفق الأشكال القانونية المقررة، وأن حجيتها تتدرج بحسب نوعها فالسند التوثيقي يحتفظ بحجيته بين طرفي هو تجاه الغير حتى يُطعن فيه بالتزوير، إلا أن هذه الحجية تبقى منقوصة الأثر في المناطق غير المسوَّحة كلما تعذر استيفاء شرط التعيين الدقيق للعقار وقاعدة الأثر الإضافي للشهر، والسند الإداري يخضع لشروط شكلية وموضوعية متكاملة، لكنه لا يبلغ حجيته الكاملة تجاه كافة إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري طبقاً للمادة 793 من القانون المدني، والحكم القضائي الذي يختلف جوهرياً عن الصنفين السابقين كونه يصدر عن سلطة القضاء لا عن تحرير إداري أو توثيقي، تتباين حجيته بحسب طبيعته بين الحكم المُقرّر الذي يمتد أثره إلى تاريخ نشوء الحق الأصلي، والحكم الناقل الذي لا يبدأ أثره إلا من تاريخ شهره، أما العقود العرفية، فقد تبين أن قيمتها القانونية محكومة بمعيار زمني صارم هو تاريخ الفاتح جانفي 1971، فهي صحيحة ومنتجة لأثرها إذا كانت سابقة لهذا التاريخ، باطلة بطلاناً مطلقاً إذا كانت لاحقة له، تطبيقاً لمبدأ الرسمية الذي كرسه قرار الغرف المجتمعة الصادر عن المحكمة العليا سنة 1997.

ومن جانب الحياسة، تبين أنها واقعة مادية لاحق قانوني، تقوم على ركنين هما السيطرة الفعلية ونية التملك، ولا تنتج أثرها الإثباتي إلا بتوافر شروطها من هدوء وعلنية ووضوح واستمرارية، وهي شروط تكتسب في المناطق غير المسوَّحة خصوصية بارزة تتصل بالاستيلاءات القسرية على الأراضي المتلاصقة، وبالشهرة الاجتماعية كقرينة على العلنية، وبإشكالية ضم مدة حياسة السلف إلى الخلف. غير أن الحياسة رغم توافر شروطها تبقى مجرد قرينة قضائية لا ترقى بذاتها إلى مرتبة الدليل الكامل على الملكية، بل تستلزم دليلاً مكماً يحولها إلى حق مكتسب، سواء عبر عقد الشهرة الذي أثبت العمل به طيلة 23 سنة محدودة بالغة أدت إلى إلغائه بسبب الدور السلبي للموثق وكثرة المنازعات والمساس بأملالك الغير، أو عبر شهادة الحياسة بوصفها سنداً حيازياً مؤقت أي دليل أولي محدود، أو عبر التقادم المكسب المقرر في المادة 827 من القانون المدني الذي يمثل الأساس الموضوعي الحقيقي لتحولات الواقعة المادية إلى حق عيني.

ويستخلص من مجموع ما تقدم أن السندات والحيازة، على اختلاف طبيعتهما القانونية، يتقاسمان إشكالية واحدة جوهرية، هي التوتر البنيوي القائم بين منطق الإثبات التقليدي القائم على الواقعة والتصرف، ومبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري الذي أقرته المادة 793 من القانون المدني والمرسوم رقم 63-76، وقد حاول المشرع الجزائري حسم هذا التوتر عبر آليات تشريعية متعاقبة، كان آخرها استحداث نظام التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02-07 كبدل عن عقد الشهرة الملغى.

وعلى هذا الأساس، يبقى السؤال المطروح: إلى أي مدى تمكنت آلية التحقيق العقاري المستحدثة من تجاوز النقائص التي عرفت الوسائل التقليدية المدروسة في هذا الفصل، وبلوغ الغاية المنشودة من تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة؟ وهو ما سيتناوله الفصل الثاني من هذه الدراسة

الفصل الثاني:
التحقيق العقاري كآلية مستحدثة
لإثبات الملكية العقارية الخاصة
في الأراضي غير المسوحة

إن مصطلح التحقيق العقاري قد عرف من قبل عدة مراحل مختلفة أهمها إثبات الملكية الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 15/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي قد تم إلغاؤه، والذي كرس على أن شهادة الملكية الزراعية الخاصة تثبت عند عدم وجود وثيقة لدى الحائز بعد التحقيق العقاري تمنح له الشهادة، كذلك عرف التحقيق العقاري بعدها بإعداد عقد الشهرة بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983¹، والذي تم إلغاؤه أيضا بعد العمل به طيلة 23 سنة، ثم عرف بشهادة الحياة، وأخيرا عرف بقانون التحقيق العقاري رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري². حيث استنبط هذا القانون جراء النقائص والسلبيات التي كشفتها السنوات الماضية ونظرا لتأخر الكبير للمسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني .

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد نظم أحكام العقار باعتباره مصدر من مصادر الثروة وهذا من خلال تبيان طرق اكتسابه بهدف الوضوح وعدم نشوء فوضى عارمة وسط المجتمع بالنسبة للأفراد والمؤسسات³.

وعليه القانون رقم 02/07 كان من أجل توضيح الإجراءات العملية والميدانية وتسليم السندات عن طريق تحقيق عقاري والذي قد حل محل الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 352/83 المتضمن عقد الشهرة وهي آلية جديدة تختلف عن هذا الأخير أو تلك الإجراءات المشابهة التي عرفها التشريع العقاري سابقا.

وتبعا وتنفيذا للقانون رقم 02/07 وبعد مرور أكثر من سنة صدر المرسوم التنفيذي رقم 147/08 الذي قدين الإجراءات الواجبة الإلتباع من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، وكذا تقليص بعض العثرات التي كانت متواجدة في المرسوم رقم 352/83 وتسهيلا لآليات التحقيق العقاري. والقانون كذلك قد نص على إجراء التحقيق العقاري والذي يكون تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية⁴، وقد حقق

1- المرسوم التنفيذي رقم 352/83، المرجع السابق (ملغى)

2- القانون رقم 02/07، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق

التحقيق العقاري، المرجع السابق

3- بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية

المقارنة، دراسة تحليلية وتقييمية للقانون 02/07، المجلد 08، العدد 01، سنة 2002، ص 748

4- صباطة سليمة، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر العاصمة، ص 25.

بدوره بعض الأهداف المنتظرة منه وفصل في بعض الإشكاليات التي كانت ناجمة عن العمل بعقد الشهرة، وكذا التسريع في إجراءات تسليم السندات وتوسيع نطاق تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة،

وهذا تلبية للحاجة المتزايدة للمواطنين في الحصول على سندات الملكية وفي نفس الوقت معالجة التأخر المسجل في أشغال مسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لم تتناسب مع الوتيرة المتسارعة للاستثمار في المجال العقاري الذي كان نتيجة حتمية للإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر منذ نهاية التسعينات.

وعليه جاءت دراستنا للبحث عن الجديد الذي قد تم العمل به من خلال القانون رقم 02/07 ومدى مساهمته في تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، وبالتأكيد كل جديد لا يخلو من التعقيد الذي قد يشوبه ومن المنازعات التي قد تنصب من جرائه.

ومن هنا قسمنا فصلنا هذا إلى مبحثين اثنين

المبحث الأول بعنوان

(ماهية التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة)

والمبحث الثاني بعنوان

(المنازعات العقارية الناجمة عن التحقيق العقاري)

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غيرالمسوحة

قد أعتبر التحقيق العقاري آلية من الآليات والإجراءات التي تقوم عليها الإدارة من خلال جمع المعلومات التي تتحقق بها حقيقة معينة بهدف إثبات حق، هذا الأمر الذي يؤدي في النهاية إلى إصدار سند ملكية عقارية موثوقا به، وباستطاعة الجميع أن يحتج به وهو حق مكفول من طرف الدولة يمكن صاحبه من ممارسة جميع حقوقه.¹

لذلك يعد القانون رقم 02/07 من بين أهم الآليات القانونية الهامة والمستحدثة الرامية لتطهير العقار بهدف معرفة الوضعية القانونية للأوعية العقارية من خلال تحديد عقود وسندات مالكيها، ونلاحظ أن هذا القانون عن استغنى على مصطلح العقد واستبدله بمصطلح سندالذي يركز على القانون بعد إتباع عدة إجراءات معينة ، وعليه سند الملكية عبارة عن عملية تطبيق إجراء من الإجراءات الخاصة في إطار قانوني معين نتيجتها تسليم وثيقة إدارية تمثل سند الملكية.² وتعتبر عملية التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري لأنها تبين الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المراد مسحه بعد دراسة كافة الوثائق والمستندات المثبتة للحقوق العينية، وكذا الوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق.³

وعليه حاولنا تبين وتوضيح هذه الآلية من خلال عرضنا الى مطلبين:

مطلب أول (مفهوم التحقيق العقاري)

مطلب ثاني (إجراءات عملية التحقيق العقاري)

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري

خلال العهد الاستعماري كان هناك نظام التسجيل الاختياري والذي كان يعاني من قصور كبير في تحديد العقارات المسجلة في محافظة الرهون وعدم وضوح خطط المسح الجزئي والوثائق الأصلية التي تم تقديمها بالنسبة للمالكين في ذلك الوقت، لذلك جاء المشرع الجزائري بمحاولة جديدة منه لتصحيح هذا النظام والتعديل منه وهذا بإصدار القانون رقم 02/07 وكذا المرسوم التنفيذي رقم

1-حمدي باشاعمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص127.

2-هند شعبان، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، سنة 2019-2020، ص123.

3- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق ص366.

147/08 التابع له، وقد تم توضيح مجال إجراءات هذا التحقيق العقاري والتي تحيط بجميع مايتعلق بال عمران حتى المباني التي تم إثبات سند ملكيتها والتي وافق سنّها تاريخ سابق على 01 مارس 1961 سند رسمي محض، إلا أن سندات الملكية قد فقدت صفتها الرسمية كونها قديمة الإصدار وغير محدثة ضمن القانون الجديد.¹

وعليه نستعرض تعريف التحقيق العقاري (الفرع الأول) وشروطه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

في ظل القانون رقم 02/07 المشرع الجزائري لم يقدم أي تعريف صريح للتحقيق العقاري كإجراء لمعينة حق ملكية خاصة بل اكتفى بالإشارة إليه فقط بالمرسوم رقم 147/08 من خلال نص المادة 10 منه.

فالمشرع الجزائري تبنى إجراء معينة حق الملكية وتسليم سندات عن طريق قانون التحقيق العقاري طبقاً للقانون رقم 02/07 وطبقاً لمشروع عرض أسباب هذا القانون، حيث أخذ به في ظل المبادئ الجوهرية الناتجة عن إعداد عقد الشهرة التي كانت ذو إجراءات بسيطة وسريعة لا تستدعي تدخل السلطات العمومية ميداناً كما هو في القانون الجديد رقم 02/07 حالياً، بل كان يحزر عقد الشهرة بمجرد تصريحات طالب سند الملكية مع شاهدين من اختياره بإجراءات خفيفة تسمى بالشهر ومن ثم تسليم عقد الملكية.

ونتيجة لسرعة إعداد عقد الشهرة آنفاً وعدم وجود تحقيق ميداني له، ونتيجة استعمال هذا العقد عادة لتسوية عمليات غير شرعية مثل إقصاء الورثة أو استلاء على أملاك عمومية، وكذلك نتيجة لكثرة المنازعات على هاته العقود والتي عادة يقضي بإبطالها لمخالفة المادة 01 من المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة.

استحدث المشرع آلية التحقيق العقاري الجديدة عن طريق القانون رقم 02/07، فأوجب لنا تعريف هذا التحقيق العقاري من الناحية الفقهية (أولاً) ثم تعريفه قانوناً (ثانياً).

أولاً: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري

بالرجوع إلى التعريفات الفقهية نجد أن الأستاذ "محمودي عبد العزيز" و"حاج علي سعيد" قد عرفوا التحقيق العقاري على أنه: "بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز نتائج عرض كافة الوقائع

1_حمدي باشاعمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص127

والأقوال التي تمكن من الفصل فيه فهو إجراء تجمع فيه الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار بصفة تامة..... إلخ".¹

كما يعرف التحقيق العقاري على أنه " إجراء إداري وبحث منهجي قائم على تحقيق ميداني من أجل التعرف على ملكية صاحبها الحقيقي ليسلم له سند ملكية ناتج عن هذا الإجراء"، أي أن هذا الأخير يسمح بدعم حق شخص على عقار معين بممارسة حياة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية فيجوز للإدارة أن تسلمه سند يثبت ذلك إثر إنجاز تحقيق يسند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارة المعنية.²

ثانيا: التعريف القانوني

برجعنا إلى القانون رقم 02/07 نجد أنه مستوحى أصلا من قانون الإدارة الفرنسي أثناء الحقبة الاستعمارية القانون المؤرخ في 1973/07/26 المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 1887/04/28، ومن ثمة نجد أن المادة 04 من القانون رقم 02/07 قد نصت على ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".

كذلك نجد نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 قضت بما يلي: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان وذلك على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند أي حاجة لدى أي مصالح أخرى"، من خلال نص المادتين نستنتج أنه يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلب من المدير الولائي للحفظ العقاري بفتح تحقيق عقاري لمعاينة ملكية وتسليم سند لها بعد البحث عن كل المعلومات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية.

1_ عبد العزيز محمودي، الحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري

الجزائري، الطبعة 1، منشورات البغدادي، الجزائر، 2011-2012، ص 92

2_ مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007،

ص 33.

من ثم توجه جميع الطلبات لفتح التحقيق العقاري، و يتولى هذا الإجراء محقق عقاري يعينه مدير الحفظ العقاري سواء بصفة فردية أو جماعية، وبعد معاينته لحق الملكية ودون أن يكون هناك أي اعتراض من طرف أشخاص آخرين يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر تحقيق يستعمل كأساس لإعداد وتسليم سند الملكية من طرف مدير الحفظ العقاري بعد إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أما في حالة تقديم اعتراضات حول ذلك فإن الجهة القضائية هي التي تكون الفاصلة فيها، كما يتضمن هذا الإجراء مواعيد حددها القانون للأعوان المكلفين بإنجازه حيث يمتد لفترة أقصاها ستة أشهر تتراوح ما بين تاريخ تقديم الطلب وتاريخ تسليم السند.¹

الفرع الثاني: شروط التحقيق العقاري

بالرجوع إلى قانون التحقيق العقاري رقم 02/07 نجد نص المادة الأولى منه قد نصت على أن القانون هو يهدف إلى تحديد كفياتتطبيق مواد هذا القانون و إلى تأسيس إجراء معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هذا الأمر يفيد بأن الإجراء القديم (الاعتراف بحق الملكية عن طريق عقد الشهرة) قد تم إلغائه ، وعليه المشرع الجزائري قد استحدث هذا القانون ليتمكن من غلق العثرات التي كانت معمول بهافي عقداالشهرة لمدة 23 سنة، حيث كان العمل به في كسب حق الملكية بطريقة تعسفية واستغلالية بسيطة وسريعة في نفس الوقت ومن ثمة كانت معاملات غير شرعية وكذا إقصاء بعض الورثة من التركة.²

ومن أجل الاستفادة من إجراء معاينة لحق ملكية عن طريق التحقيق العقاري والحصول على سند ملكية، المشرع قد إشتراط على طالب التحقيق العقاري جملة من الشروط،منصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 02/07 وهي:

- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.
- أن يكون حائزا يمارس حياة مباشرة أو غير مباشرة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني.
- فالشخص الذي له الحق في الاستفادة من أحكام هذا القانون ورد تبيانها في القانون المدني، وفيما يتعلق بالشروط الثاني المتمثل في ممارسة الحياة على العقار موضوع طلبه فإنه يكون عن طريق

1- محمد أمين مزبان، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد

الحמיד بن باديس، العدد 2، مستغانم، الجزائر، جانفي 2014، ص 12-13.

2_ نذير بيبوت، مجلة قضائية للمحكمة العليا، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري،

بخصوص القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 عدد خاص سنة 2010، ص20.

التحقيق العقاري بمراحله وفي كل مرحلة تتخللها إجراءات معينة، وعليه القانون رقم 02/07 قد اشترط بعض الشروط منها ما تعلق بالعقار محل التحقيق العقاري (أولاً) ومنها ما تعلق بحياسة العقار (ثانياً)

أولاً: الشروط الخاصة بالعقار (محل التحقيق العقاري)

بالرجوع إلى القانون 02/07 نجد نص المادة 02 (ف1) نصت على ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية ينطبق على أي ملك عقاري ما لم يخضع لعمليات المسح العامة مهما كانت طبيعتها القانونية" وبالتالي نستنتج أن المادة قد حددت الشروط الواجب توافرها في العقارات المشمولة بعملية إثبات حق الملكية عن طريق آلية التحقيق العقاري وهي:

1- وجود العقار محل المسح العقاري في بلدية غير موقعة (غير مشمولة بعملية المسح

العام للأراضي)

يعتبر هذا الشرط إلزامي مثل ما كان عليه في المرسوم رقم 352/83 المتضمن عقد الشهرة لأن الأراضي التي شملها المسح العام قد تم تنظيمها من قبل الجهات المختصة من قبل ولها دفاتر عقارية تثبت ملكية العقار قانوناً، وهذا المبدأ قد تم تكريسه من المحكمة العليا بقرار نص علمائلي: "يتم إنشاء دفتر العقارات على أساس سند الملكية وفقاً للقرارات رقم 75/74 و 63/76 بعد الانتهاء من الإجراءات والشكليات والمواعيد النهائية، مما يعطيها قيمة إثباتية أكبر".¹

يتضح من نص المادة أن تفعيل إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري يكون في البلديات أو جزء من بلدية لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المقررة بالأمر رقم 75/74، وبالتالي يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء كل العقارات التي قد تم مسحها لأن أصحابها يمتلكون الدفاتر العقارية.

كما أن هذا الإجراء يتم بالموازاة مع عمليات المسح العام والترقيم في السجل العقاري ويهدف إلى الغاية نفسها (تسليم سندات الملكية) وعليه هو إجراء مكمل لعمليات مسح الأراضي العام لأنه جاء ليشمل العقارات التي تأخر بشأنها عمليات المسح، وبالتالي تدعيم الغاية التي وجد المسح الأراضي العام من أجلها وهي التطهير الشامل للوضعية غير القانونية للعقارات.²

1_ قرار الغرفة العقارية رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21، منشور بالمجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة

العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2005، ص 334.

2_ بدر شنوف، المرجع السابق، ص 753.

كما أن هناك قرار آخر يوضح منح شهادة الترقيم المؤقتة لصاحبها والإلزام عليه أن يكون يتصف بصفة المالك الظاهري وبالتالي إلزام على مقاضاته وقيادته للحصول على السجل العقاري بقوة إثباتية طالما يتم الطعن فيه قضائيا في المحكمة.¹ مع الإشارة إلا أنه سواء كان العقار مبنيا أو غير مبنى، فلاحي كان أو عمراني فيكفي أن يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل.

2-العقارات بلا سندات أو لها سندات ملكية محررة قبل 1961/03/01

بالرجوع إلى نص المادة 02 (ف 2) من القانون 02/07 نجد أنها قضت على أنه: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".²

وبالتالي العقارات المعنية بالدرجة الأولى بإجراء معاينة حق الملكية هي العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، وعليه استبعاد كل البعد العقارات التي لها سندات رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية (ما كان مقررًا في ظل المرسوم 352/38) المتعلق بعقد الشهرة، ولا بد كذلك أن يكون خاضع للحياة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية وألا تكون الحياة مبنية على رخصة أو تسامح، ولا بد أن تسري عليها مدة معينة لاكتساب الحقوق العينية من تقادم طويل وقصير عملا بالمادتين 827، 828 من القانون المدني.³

نجد أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق التسوية القانونية لتشمل بعض العقارات التي أصلا أصحابها لديهم سندات ملكية، بالرغم من أن الغرض من هذا الإجراء هو تسليم سندات الملكية (وهي العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01) وهذا عكس ما كان معمول به في ظل المرسوم 352/83. وهذا التوسع كان بمثابة خطوة هادفة إلى تحقيق تطهير عقاري دقيق وشامل يراعي الوضعية العقارية القانونية والفعلية للأمالك العقارية المعنية بهذا القانون كون أن السندات المحررة قبل هذا التاريخ وإن كان جزء منها معدا في شكل رسمي ومشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي المعمول به آنذاك، إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقارات المعنية في الوقت الحالي بصورة دقيقة.⁴

1_ قرار الغرفة العقارية رقم 37715 المؤرخ في 15/01/2006 منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، 2006، ص 413.

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية في ضوء آخر تعديلات وحدث الأحكام القضائية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 64.

3- سلام عبد الرحمان، مقال بعنوان التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد العاشر، يناير 2018، ص 79.

3- فريد بقة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 06، العدد 01، جوان 2015، ص 229.

إذ أن أغلبها لا يتضمن البيانات الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار، وطبيعته، مساحته وحدوده، وأصل ملكيه، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية، حيث أثارت بشأنها الكثير من المنازعات التي نتج عن بعضها صدور أحكام لمن ييدهم هذه السندات رغم انتقال العقار إلى الأشخاص آخرين.¹

والسبب الحقيقي في تحديد تاريخ 1961/03/01 هو محاولة المشرع في معالجة آثار نظام الشهر العقاري الاختياري الموروث عن المستعمر الفرنسي في الفترة السابقة لصدور المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري.² والذي كان يسمح بإبرام العقود العرفية والعقود الموثقة التي لم يتم شهرها إجبارياً بمكاتب الرهون العقارية المختصة تبعاً لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول، وبالتالي قانون 02/07 قد وسع من مجالات تطبيق هذا الإجراء حين نص على إمكانية استقادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 وهذا من أجل تحقيق تطهير عقاري شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية والفعلية.³

ونذكر أهم العقود التي قد حررت قبل تاريخ 1961/03/01:

- السندات المحررة وفق القانون المؤرخ في 1873/07/26 المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.
- السندات المحررة والمسلمة وفقاً للتحقيقات الجزئية والكلية التي تضمنها القانون المؤرخ في 1897/02/16 والقانون المؤرخ في 1926/08/04.
- السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو الشيوخ أو الهيئات وغيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق.
- القرارات القضائية الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

1- حمة مرامرية، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المنعقد يومي 27، 28 فيفري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 03.

2- نجيب نسيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 01، العدد 02، نوفمبر 2006، ص 92.

3- كرامة وفاء، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران 2، 2015/2016، ص 113.

- عقود قضاة المحاكم الشرعية بحيث كانت كافة هذه العقود تبرم بين المسلمين باللغة العربية ووفقا لقواعد الشريعة الإسلامية.¹

3- أن يكون موضوع التحقيق العقاري مرتبطا بعقار خاص

حيث نصت المادة 03 من القانون 02/07 على أنه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية" وعليه قد استبعد القانون الجديد صراحة صنفين في تطبيق إجراء مسح الأراضي أولها الممتلكات الوطنية سواء كانت خاصة أو عامة وثانيها الأملاك الوقفية.²

- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية حيث قضت المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 2020 على أن الملكية العامة هي " ملك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع، الموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية والبحرية، المياه والغابات، كما تشمل النقل بالسكة الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون".³

كما أكدت أيضا المادة 22 منه على أن: " الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية وفقا للقانون" وهذا ما قضت به المواد 24، 25، 26، من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، كذلك المشرع الجزائري قد استبعد أراضي العرش من تطبيق قانون التحقيق العقاري لأن المادة 85 من قانون التوجيه العقاري قد فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأتبعها للملكية الخاصة للدولة وسبب تأكيد المشرع على هذا الأمر أن الكثير من عقود الشهرة التي تم إعدادها بمناسبة القانون 352/83 شملت أراضي العرش.

1 - إستبعاد الأملاك الوقفية وهي الأملاك التي حبسها مالكا بمحض إرادته فلا تباع ولا تشتري ولا توهب ليحجز التمتع بها واستغلالها تنتفع به جمعية ذات منفعة عامة سواء تمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور، وهذا مانصت عليه المادة 31 من قانون التوجيه العقاري "الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليحجز التمتع بها دائما تنتفع به جمعية

1- قدور المزور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات

القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2018، ص 86، 87.

2- بوجو محمد، إثبات الملكية العقارية بين الحياة والتحقيق العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثالثة والعشرون، سنة 2011 - 2012، ص 34.

3- الدستور الجزائري، القانون رقم 20-01 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام 1442 الموافق 28 ديسمبر 2020،

المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسيط الذين يعينهم المالك المذكور".

فالوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وأن الدولة تسهر على إحترام إرادة الواقف وتنفيذها وهذا طبقاً لنص المادة 05 من قانون الوقف، ويعود سبب إستثناء الأملاك الوقفية من مجال تطبيق القانون رقم 02/07 لذات السبب الذي يتشعب منه الأملاك الوطنية وهو أنها مثلها مثل هذه الأخيرة غير قابلة لتمكن لا بالتقادم ولا بالتصرف فيها ولا الحجز عليها وهذا ما قضت به المادة 23 من قانون الأوقاف.¹

فالأساس أن الوقف يحبس الملكية سواء كان وقف عام ماحبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه، أو وقف خاص وهو كل مارصد استحقاقه إلى الواقف ابتداء ثم لأولاده فيها بعد ليعود بعد ذلك إلى جهة البر.²

وعليه الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية تتمتع بحماية قانونية متميزة وفي نفس الوقت حماية ثلاثية أي أنها لا يجوز التصرف فيها ولا حجزها ولا تملكها بالتقادم بما فيها أراضي العرش.³

ثانياً: الشروط الخاصة بحيازة العقار

الأمر المفروغ كما ذكرنا لا بد أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة وغير تابعة للأملاك الوطنية ولا الأملاك الوقفية، وكذلك لا بد أن يكون محل حيازة من طالب إجراء التحقيق العقاري وهذا ما استنتجته من نص المادة 04 (ف1) من القانون 02/07 حيث نصت صراحة على أنه: "يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري يمارس حيازة مبنى، إما بنفسه بشكل مباشر أو من خلال وسطاء آخرين أو يحمل وثقة سند الملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق في معاينة حق الملكية وإصدار سند ملكية".⁴

وبالرجوع إلى نص المادة 14 من نفس القانون: "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق

1- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1991 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف.

2- المادة 04 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 30/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.

3- القانون رقم 25/90 ، السالف الذكر.

1- زودة عمر، الإجراءات المبينة على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دار الإيصال، الطبعة 01، بدون سنة، ص12.

التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري".

وعليه المشرع الجزائري عالج مسألة الحيازة بمقتضى أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني كما ذكرنا ، وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن الحيازة المؤدية لإلّا اعتراف بحق الملكية يجب أن تكون فعلية وتمارس لمدة محددة ومستمرة وعلنية وهي وضع مؤقت يحميه القانون ويترتب عنها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى إكتساب ملكية العقار عن طريق التقادم المكسب.¹ وهي مدة 15 سنة كاملة طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني.²

وبالتالي لا يشمل إجراء التحقيق العقاري مدة التقادم القصير التي تتطلب وجود سند صحيح ناقل للملكية العقارية بالشهر على اعتبار أنه بنصب فقط على عقارات غير ثابتة بسند رسمي مشهر وهو ما أكدته المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في: 2014/02/24 أن العقارات لا يتوفر أصحابها على حيازة لمدة 15 سنة فما أكثر ترفض طلباتهم المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

المطلب الثاني: إجراء عملية التحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية تحت ظل قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية، وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 فإن الإجراءات التي جاء بها التحقيق العقاري يمكن لنا أن نقسمها إلى إجراءات إدارية وميدانية (الفرع الأول) وإجراءات قانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية والميدانية

حيث أن إجراءات التحقيق العقاري تبدأ بطلب يقدمه المعني إلى مدير الحفظ العقاري إلى غاية إجراء المعاينة الميدانية

أولاً: افتتاح التحقيق العقاري

تحت ظل القانون 02/07 فإن عملية افتتاح التحقيق العقاري تكون بمبادرة من طرف المعني بالأمر فهي ذات طابع اختياري بخلاف عملية المسح العام للأراضي التي تتميز بالطابع الإلزامي، وتكون في شكل طلب يوجه إلى مدير مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً يعبر فيه عن الرغبة في فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكية معينة ويتم تسليم بعدها سند ملكية، وبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 02/07 نجد أنها قضت بمايلي: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس

2- غالبية قوسم، مقال حول النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فاعليته، جامعة تيزي وزو، بدون سنة، ص8.

3- القانون رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 29 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.

حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته..." وقد ميز المرسوم التنفيذي رقم 147/08 في عمليات التحقيق العقاري بين إجرائيين للشروع في هاته العملية حيث يمكن أن يكون بصفة فردية و قد يكون بصفة جماعية¹.

وهاذين الإجراءين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي يختلفان عن بعضهما البعض وهذا الاختلاف يعود أساسا إلى أن المشرع قد حدد مجال التحقيق العقاري الجماعي بإنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية وبالتالي يمكن في غير هذا المجال طلب فتح تحقيق عقاري فردي في أي وقت عملا بنص المادة السادسة من القانون 02/07².

1- التحقيق العقاري الفردي

طبقا لنص المادة 06(ف1) من القانون رقم 02/07 فإنه يمكن لكل صاحب مصلحة إثبات ملكية عقاره وفي أي وقت إرسال طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا ويكون هذا الطلب مكتوب ومحرف في استمارة نموذجية باسمه الطبيعي أو قد يكون شخص معنوي أو مجموعة شركاء على الشيوع أو شخص موكل للمطالبة بحق الملكية العقارية.

وفي المقابل يتم تسليمه وصل يشار فيه إلى تاريخ إيداع الطلب ورقمه التسلسلي في السجل المختص بذلك، ويكون مرقم ومختوم من قبل أمين العقارات الإقليمي المختص مع ذكر بياناته الشخصية طبقا لنص المادة 03، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 (الإسم الأول، اللقب، اسم الوالد، تاريخ الميلاد، الجنسية، المهنة، العنوان، وصف الممتلكات) هذه البيانات كما لو أنه مالك على الشيوع، كما يجب إرفاق هاته البيانات مع المستندات التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12) لتحديد هويته بدقة.
- مخطط تصميمي للعقار مرفق بصحيفة وصفية بمراقبة مهندس وخبير عقاري على نفقة مقدم الطلب وعلى الخصوص مساحته وأسماء الشاغلين المجاورين.
- وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الأعباء والحقوق الإيجابية والسلبية التي تثقل العقار محل الطلب لتبرير بحقه.

والمخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه ينجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وتحدد وضعية العقار وفق القسم

1- المادة 06 من القانون رقم 02/07 " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، غير أنه يمكن فتح تحقيق

عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية".

2- عباد وهاب، إثبات الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون

الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، سنة 2018/2017، ص92.

المسجل كما تبين البطاقة الوصفية المذكورة في المادة 3 أعلاه الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمتة وكذا أسماء الشاغلين المجاورين¹.

بعد الفحص الأول للملف بغرض التأكد من وجود الوثائق المطلوبة واستقائه لكافة الشروط القانونية المشار إليها، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بمجرد استلامه الطلب بفحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب الحائز إذا كان مالك فردي أو على الشيوع، و يتحقق أيضا بأن له الحق على العقار.² بعد دراسة الطلب يصدر مقرر فتح التحقيق العقاري.³ في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب ويتضمن هذا المقرر جميع البيانات الخاصة بالمحقق العقاري الذي سوف يقوم باهته العملية (اسمه ولقبه، رتبته، موضوع مهنته، تاريخ التنقل إلى عين المكان، اسم ولقب صاحب الطلب مع تعيين العقار المعني أو العقارات المعنية) وهذا ما قضت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.⁴

بعدها يتم إرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لإلصاقه في مقر البلدية المختصة إقليميا قصد إعلام الجمهور قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان وهذا ما قضت به المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.⁵

2- التحقيق العقاري الجماعي

حيث قضت المادة 6 (ف2) من القانون 02/07 واشترطت لإجراءات التحقيق العقاري الجماعي من إنجاز مشاريع تنموية تتعلق ببرامج بناء أو تهيئة ريفية أو حضرية، وهذا بخلاف التحقيق العقاري الفردي الذي يكون في أي وقت دون إرباطه بمشاريع معينة وعليه فالتحقيق العقاري الجماعي يكون عن طريق هيئات الولاية والبلدية والدولة هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية شاغلين المعنيين بهذا البرنامج.⁶

3- حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة (أراضي الملك)، مذكرة تخرج لنيل شهادة

المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2009/2006، ص 28.

1- بوججو محمد، المرجع السابق، ص 41.

2- أنظر الملحق رقم 01، ص .

3- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السالف الذكر .

4- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14/08

5- نذير بيوت، المرجع السابق، ص 25

ولا يمكن أن يتم إجراء المسح الجماعي للأراضي إلا بعد قرار من الوالي إما بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إبداء رأي كل من الموظفين العموميين المسؤولين عن مجلس النواب مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية أو مدير البناء والتعمير حسب الحالة وحسب مصالح الحفاظ على الممتلكات غير المنقولة للدولة، وحسب مقتضى الحال الموظف المدني المسؤول عن البناء أو المصالح الزراعية حسب المادة 06 من القانون 02/07.

بعدها يحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي يودع فيها الطلبات الواقعة في المناطق التي شملها قراره والتي لا تقل عن 15 يوم من تاريخ القرار وهذا ما أشارت إليه المادة 07 من القانون 02/07 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

وبالرجوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 يكون هذا القرار محل نشر واسع تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري بعد إبلاغه به من طرف الوالي في مدة شهر كامل قبل بداية فترة استلام الملفات، وهذا عن طريق نشره على مستوى مقر مديريته وإرسال نسخة منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وكذا المدراء الولائيين لمسح الأراضي، وأمالك الدولة، والضرائب، والأوقاف، والبناء والتعمير، والمصالح الفلاحية للقيام بنشره وتعليقه على مستوى مقراتهم.

ولكون قرار الوالي هو يشمل مجموعة من العقارات فإن افتتاح التحقيقات الفردية في كل عقار مشمول بقرار الوالي يبقى مرهونا بإصدار مقرر افتتاح التحقيق الذي يصدره مدير الحفظ العقاري بناء على طلب المعني وذلك بنفس الكيفيات والشروط السابقة.¹

ثانيا: مباشرة التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي

تعطى إشارة انطلاق إجراءات التحقيق العقاري من مدير الحفظ العقاري للولاية سواء تعلق الأمر بحالة التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي من خلال مقرر يتضمن تعيين المحقق العقاري الذين يكون من بين أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ويكون ملم بالأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإجراء التحقيق العقارية،² فعملية مباشرة التحقيق تعتبر في غاية الأهمية لكونها تمكن من تزويد المحقق بالأدوات الأساسية لإدارة التحقيق في الميدان وتتمثل في جهة البحث عن المعلومات بشأن الممتلكات العقارية ومن جهة أخرى في استغلال المعلومات لإدارة الأشغال على النحو الأفضل.³

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08،

2- التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات ملكية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية، ص 8.

3- بوججو محمد، مرجع سابق، ص 44.

1- الأعمال الأولية: بالرجوع إلى المادة 05 من القانون 02/07 فإن التحقيق العقاري يهدف إلى معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وجميع الارتفاقات المرتبطة به، وتحديد المساحة ومعالم الحدود وتعيين المحتوى المادي للعقار وتمثيله في رسم بياني بمخطط يعده خبير عقاري، وقد ألزمت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المحقق العقاري بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية وجمعها ودراستها في عين المكان لتحديد حق الملكية العقارية. والتي يجمعها من مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وأي مصالح أخرى لها علاقة بموضوع التحقيق وحتى من وصلوات الكهرباء والماء التي تدل على شغله للعقار حتى يثبت حيازة الطالب.¹

وهو ما يبرز الفارق الجوهرى بين إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري وإجراءات إعداد عقد الشهرة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، حيث لا يتم بموجبها معاينة واقعة الحيازة عن طريق التحقيق والتحري الميداني بل تتم بمجرد تصريح شرفي من طالب عقد الشهرة.² وحتى دون سماع الشهود الموقعين على شهادة الشهود في مكتبه حيث يستقي معلومات العقار للمعني من مختلف الإدارات المعنية التي تمدّه بالمعلومات اللازمة عن طريق التحريات التي يقوم بها أعوانها دون أن يقوم الموثق بتحري ميداني حول الوضعية المادية والقانونية للعقار المراد اكتسابه.³ وطبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 فإنه يجب على المحقق العقاري أن ينتقل إلى عين المكان في التاريخ المحدد في قرار تعيينه، والذي لا يتجاوز في كل الأحوال شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

ولكن بعد قيامها بالأعمال التحضيرية التي من شأنها تزويده بالأدوات الأساسية وتسهيل له فيما بعد عملية التحقيق الميداني، ومن بين تلك الأعمال جمع كل الوثائق المكتوبة وكافة المخططات التي لها علاقة بالعقار موضوع التحقيق والتي تسمح له بتحديد بدقة وتعيين الحقوق والارتفاقات المنصبة عليه وتسهيل عملية التأكد من أصل ملكيته.⁴

2- الأعمال الميدانية: بعد أن يجمع المحقق العقاري كل الوثائق والمخططات المذكورة يكون بذلك قد كون قاعدة بيانات عن العقار وهو ما يسمح له بإجراء المعاينة الميدانية للعقار المنصوص عليها

1_ رقيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص71.

2_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص139.

3_ شهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2017/2018، ص187.

1- نادية قادري، مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 02/07، مجلة المذكر، العدد 16، ديسمبر 2017، ص642.

في المادة 10 من القانون 02/07 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 147/08 وتنقله إلى مكان تواجد العقار وذلك بحضور صاحب الطلب أو من يمثله لسماع وتدوين تصريحاته التي يعرض من خلالها الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار محل التحقيق وكذلك البحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي لهذا العقار وتدوين تصريحاتهم.

وتعود أهمية التحقيق الميداني في التعرف الدقيق على العقار المعني بالتحقيق بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب لضبط حدوده والتأكد من عدم وجود أي تعدي على العقارات المجاورة ومدى مطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف الخبير العقاري مع الواقع الميداني، وكذا معاينة واقعة الحياة من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بها والتأكد من توافر جميع شروطها القانونية التي حددها القانون، بعدها يشرع المحقق العقاري بالتعرف على وضعية العقار وفق القانون المدني.

بعد الإنتهاء من التحريات وسماع التصريحات من مختلف الأطراف يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستوحاة من خلال التحقيق الميداني ومقارنتها بالوثائق التي جمعها أثناء العمليات التحضيرية ليصل إلى تقدير عناصر الحياة القانونية لصاحب الطلب على العقار المطالب به وكيفية استغلاله له إذا كان بصفة فردية أم أنها في إطار الشيوخ، وذلك بعد التحقق من عدم وجود حق للدولة أو البلدية على العقار محل التحقيق ومن أنه ليس من الطبيعة القانونية، وقد تتطلب من المحقق العقاري الانتقال من جديد إلى موقع العقار قصد التأكد من صحتها وهذا ما يضيف مصداقية وموضوعية أكثر على هذا الإجراء، كما يعتمد المحقق أثناء العملية على الإجراءات المنصوص عليها في التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في إطار الأمر رقم 74/75.¹

بعد هذه التحريات يقوم المحقق بتحرير محضر مؤقت ومسبب بشكل قانوني.² يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه وذلك في أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ المعاينة الميدانية ومن أجل منح الوقت الكافي للمعنيين وتمكينهم من تقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم المحتملة.³

والمحضر المؤقت يجب أن يكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوم بمقر البلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره وهو ما قضت به المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08.

1_ راجع التعليمات رقم 16 المؤرخة في 2 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية. وزارة المالية، الجزائر.

2_ أنظر الملحق رقم 01، ص .

3_ المادة 12 من المرسوم 147/08 "يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر بلديته لمدة خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان".

ولا بد أن يحتوي هذا المحضر المؤقت على البيانات التالية:

- معلومات عن صاحب طلب التحقيق، أصل الملكية، وكيفية وضع اليد.
- تكييف عناصر وعيوب الحياة ومدتها القانونية.
- إفادات الشهود مع ذكر سنهم.¹

بعد إنتهاء آجال 30 يوم ولم يقدم أي احتجاج هنا يعد المحضر العقاري محضر نهائي.² يقر فيه بحق الملكية المطالب به مالم يثبت خلاف ذلك، وهذا ما يميز عملية التحقيق العقاري عن غيره من الإجراءات السابقة حيث أن مسار إجراءاته متسلسلة ومهام المحقق دقيق من بداية العملية إلى غاية النهاية ودائماً تحت سلطة ومراقبة الحفظ العقاري المختص.³

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية

المحقق العقاري بعد الإنتهاء من الإجراءات الإدارية الأولية والميدانية يقوم بإرسال المحضر المؤقت والمحضر النهائي مع الملف المتعلق بطلب فتح التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي هنا تنتهي مهمة المحقق العقاري ليأتي دور المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتخذ القرار الأخير بشأن ما آلت إليه عملية التحقيق العقاري وهو إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية (أولاً) طبعاً في حالة ما إذا كانت عملية التحقيق قد نجحت وتأكدت جميع المعلومات، وإما بإصدار مقرر رفض الترقيم (ثانياً) في حالة ما كانت عملية التحقيق غير ناجحة ولم ينسب حق الملكية لطالب فتح التحقيق وعليه تكون الإجراءات المتوصل إليها على النحو التالي:

أولاً- إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية

إذا ثبت في حالة ما كان التحقيق العقاري بعد التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب فعلاً يمارس حيازة قانونية من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام العامة والقانون المدني، هنا نكون أمام نتيجة إيجابية ويكون من حق صاحب المصلحة أي مقدم الطلب أن يعترف له بحقه على العقار محل التحقيق، وبالتالي إصدار مقرر الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي.⁴

ومن ثم يقوم المحقق العقاري بدعوة صاحب الطلب أو المعني بالأمر لكي يقوم عن طريق مهندس خبير عقاري بوضع معالم العقار موضوع التحقيق.⁵ بعدها يقوم هذا الأخير بإجاز هذه العملية ويعد

1_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص156.

2_ أنظر الملحق رقم 03.

3_ بوججو محمد، المرجع السابق، ص46 .

4_ أنظر الملحق رقم 04، ص .

5_ غالية قوسم، مقال حول النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليتها،

جامعة تيزي وزو، دون سنة نشر، ص11.

محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي، ثم يقوم بإرساله إلى المحقق العقاري الذي بدوره يرسله إلى المحافظ العقاري ليتم تنفيذه طبقاً لنص المادة 14، 15 من القانون رقم 02/07.¹ أما في حالة إذا تبين من خلال التصريحات والمعلومات التي تلقاها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة قانونية التي قد تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب فإن النتيجة هنا سلبية وفاشلة ولا يمكن الاعتراف له بملكية العقار، ومن ثم يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري والذي يكون مسبباً.² ثم يبلغ إلى المعني بالأمر، ويقوم بإعلام الوالي إذا كانت عملية تحقيق جماعية في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ إيداع الطلب بفتح التحقيق، وهذا القرار هو قابل للطعن فيه أمام الجهات القانونية.³ وهذا ما قضت به المادة 17 من القانون رقم 02/07 والتي نصت على مايلي: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد المسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم، يكون المقرر مذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً .

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 6 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه"

ثانياً - إعداد وتسليم سند الملكية

بعد تسليم مقرر الترقيم من مدير الحفظ العقاري إلى المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بتنفيذه وهذا بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وهذا ما قضت به المادة 16 (ف11) من القانون رقم 02/07، وبالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة.⁴

وهذا ما أكدته المادة 27 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

حيث يعتبر الإشهار نقطة إنطلاق لثبوت حق الملكية طبقاً لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وإثر هذا الإشهار لمقرر الترقيم العقاري، يتولى المحافظ العقاري إعداد سند الملكية طبقاً للنموذج المحدد بالمرسوم رقم 147/08 ثم يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل تسليم نسخة منه لصاحب طلب التحقيق، أما في حالة الملكية المشاعة فإنه يسلم مسؤول الحفظ

1_ بوججو محمد، المرجع السابق، ص47.

2_ أنظر الملحق رقم 05، ص .

3_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص173.

4_ راجع التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر .

5_ أنظر الملحق رقم 06، ص .

العقاري سند الملكية لأحد المالكين في الشيوع إما بموجب تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوع ويحرر أمام مدير الحفظ العقاري وإما بموجب وكالة موثقة.¹

والجدير بالإشارة أنه في حالة إعداد السند بصفة فردية فإنه ينجم عنه دفع رسوم التسجيل والشهر العقاري وهذا طبقاً لأحكام المادة 353 مكرر 02 ف5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008.

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية التحقيق الجماعي فيعفى أصحابها من دفع الرسوم للتسجيل والشهر طبقاً لنص المادة 353 مكرر 6 المعدل والمتمم بالمادة 16 من نفس القانون وهذا الإعفاء هو يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين على الاستجابة إلى عمليات الجماعة للتحقيق العقاري.²

1_ أنظر المواد 21، 22 من المرسوم رقم 147/08.

2_ راجع التعليمات رقم 03، المرجع السابق.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري

وراء كل منازعة جزائية منازعة عقارية وهذا راجع إلى أن الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع والمنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري تعرض على الجهات القضائية المختصة فمنها ما يعود للقضاء العادي ومنها ما يعود للاختصاص الإداري.¹

وأي قانون بطبيعة الحال هو لا يخلو من المنازعات في إطار تطبيق أحكامه وإجراءاته، فبعد تحرير المحضر المؤقت للتحقيق العقاري يكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوم في مقر البلدية (موقع العقار) لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات بعد 08 أيام من بداية لصق المحضر، تدون هذه الاحتجاجات في السجل الخاص لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري، يختلف هذا السجل باختلاف ما إذا كان التحقيق ملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية.

وبالتالي يوجد سجلين لتدوين الاعتراضات سجل خاص بالاعتراضات على عملية التحقيق الفردية وسجل آخر مخصص للاعتراضات على عملية التحقيق الجماعية.

في حالة تسجيل إعتراض يقوم المحقق العقاري بتحديد جلسة صلح خلال 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة هذا الإحتجاج أو الإعتراض وعند الإقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بالتنقل ثانياً للمبنى لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني.² وفقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وذلك قبل إجراء محاولة الصلح.³

بعدها يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد للجلسة بإجراء محاولة صلح بين الطرفين، ففي حالة حضور الأطراف إلى الجلسة وانتهت باتفاق الطرفين هنا يعد المحقق العقاري محضر الصلح طبقاً للنموذج المحدد في التعليمات المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وفي هذه الحالة يقوم بإعداد المحضر النهائي للتحقيق.

1_ ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، العدد 4، 2006، ص 123.

2_ المسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة لخضر، باتنة، كلية الحقوق، 2008، ص 80.

3_ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 " وإذا قامت الإحتجاجات أو الإعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه يحدد المحقق العقاري جلسة صلح ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات "

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ولم يتفق الأطراف فإن المحقق العقاري يقوم بإعداد محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ويبين فيه أن الإجراء موقف وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

أما في حالة عدم حضور الأطراف إلى جلسة الصلح المحددة خلال 08 أيام من تاريخ إثارة الاحتجاج فلا قانون التحقيق العقاري ولا المرسوم التنفيذي له تكلمتا عن هذه الحالة لكن بالرجوع إلى التعليم رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فإنها ميزت بين حالتين:

الحالة الأولى: غياب المعارض وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية هنا على المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على ألا تتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكل الطرفين، وفي غياب المعارض في الجلسة الثانية يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك ويتم مواصلة إجراءات التحقيق بصفة عادية كما أشرنا أعلاه

الحالة الثانية: حالة غياب المعارض ضده وهو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري ففي هذه الحالة كذلك تخصص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر المحدد أعلاه بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين وفي حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم صلح مع احترام أحكام المادة 12 من القانون رقم 02/07 أي أنه يكون للمعارض حق اللجوء إلى القضاء خلال مهلة شهرين،

وعليه يكون رفع النزاع أو الاعتراض محل تسوية قضائية أمام القضاء العادي (المطلب الأول) أو القضاء الإداري (المطلب الثاني) وسوف نستشف كل هذا من خلال مطلبين

المطلب الأول: منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العادي

القضاء العادي يختص في جميع المنازعات بما فيها المتعلقة بالعقار التي تنشأ بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص لذلك ينعقد الاختصاص للقضاء العادي بالنظر في المنازعات الناجمة عن إجراء التحقيق العقاري سواء كان للقضاء العقاري (الفرع الأول) أو القضاء الجزائي (الفرع الثاني)، وعليه يجوز لكل معارض سواء كان مالك أو حائز فعلي أن يطعن في حيافة الحائز بتخلف أحد أركانها أو شروطها أو بأحد عيوبها طبقاً لنص المادة 808 من القانون المدني الجزائري أو أن يطعن في الحيافة على أنه المالك الحقيقي.¹

1_ المادة 808 من القانون المدني "إذا إقترنت الحيافة بالإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيافة أو إلتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري في شقه العقاري

القانون رقم 02/07 قد أجاز لكل شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تنصيب الحدود فيختص القاضي العقاري بالنظر في هذه المنازعات طبقاً لنص المادة 511 والمادة 512 من ق إ م إ بعد فشل مساعي التسوية الودية للنزاع .

حيث يقوم المعارض بالطعن في طلب الملتمس أي المعني بدعوى استحقاق الملكية إذا كان متمسك على أنه مالك، أو دعوى استرداد الحيازة إذا كان متمسك بأنه الحائز الفعلي ويثبت بموجبها أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بأحد العيوب من إكراه أو اللبس أو الخفاء.¹ ويتم رفع الدعوى بالقسم العقاري مكان وجود العقار ويترتب عن رفعها وقف التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم النهائي.

وقد قضت المادة 516 من قانون إ م إ بما يلي: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".² وبالتالي يؤول الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وهذا ما جاء في نص المادة 518 من ق إ م إ التي قضت على أنه: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

وترفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح، ويجب شهر العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 17، 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة والمتممة بقانون 13/22 خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لرفع الدعوى وهذا ، بعدها يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب مع ذكر الإطار القانوني التي رفعت فيه الدعوى مع تعيين العقار، هنا المشرع قد أصاب في اشتراط رفع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة بهدف الحرص على صيانة وحماية حقوق الأطراف المتنازعة إلى حين الفصل في النزاعات القضائية بصفة نهائية

ثم يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام صاحب الطلب أو المعني إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية فردية، ويعلم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية، بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي وإذا لم

1_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 181.

2_ القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

تشهر الدعوى القضائية في الآجال القانونية تستمر إجراءات التحقيق العقاري دون أخذ الاعتراضات والاحتجاجات بعين الاعتبار.¹

وإذا صدر الحكم أو القرار النهائي لصالح المدعي عليه يقوم القاضي العقاري بأمر المحقق العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي تنتهي بتسليم سند الملكية للمعني.

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري في شقه الجزائي

بالرجوع إلى القضاء الجزائي فإنه طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 02/07 نصت على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " وطبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية يجب انتظار صدور الحكم الجزائي بصفة نهائية وإذا قدم المعني أي صاحب الطلب فعلا تصريحات كاذبة وغير صحيحة تطبق عليه المادة 223 و المادة 228 من القانون المدني

الجزائي.² هنا تكون ضرورة تقديم شكوى من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي قدمها الحائز من عملية الترتيم العقاري.³ كما أجاز له رفع دعوى قضائية في نفس الوقت أمام المحكمة الإدارية، والمشرع لم يضع فترة محددة لرفعها ولا لتقديم الشكوى، وعليه إذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي فإن القاضي الإداري المطروح أمامه النزاع المتعلق بإلغاء الترتيم العقاري ملزم بالاستجابة لذلك الطلب، على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وطبقا للقاعدة العامة فإن ما بني على باطل فهو باطل.

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم من طرف القاضي الجزائي فإن هذا معناه أصحية الترتيم العقاري، ولا يجوز للقاضي الإداري إلغاءه إلا لأسباب أخرى غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترتيم العقاري.⁴

1_ المواد من 16 إلى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المرجع السابق.

2_ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص182

3_ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص142.

3- منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في المنازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، دون سنة نشر، ص190.

- وفي حالة تقديم وثائق مزورة إلى المحقق العقاري فإنه تطبق عليه المادة 229 من نفس القانون.
- كما لا بد من وجوب وحسب المادة 15 من نفس القانون تضمن البيانات الجوهرية للدعوى القضائية وفق العريضة الإفتتاحية للدعوى والتي تتمثل بشكل رئيسي على:
- 1- إقرار من الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى
 - 2- اسم ولقب المدعي وموطنه.
 - 3- لقب واسم المدعى عليه.
 - 4- اسم وطبيعة الشخص الاعتباري (المعنوي) ومحل السكني المسجل ونوعية ممثله القانوني والإتفاق بيانا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي يسند عليها الدعوى.
 - 5- الإحالة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المسجلة للدعوى

وبالتالي عدم الالتزام بالبيانات يؤدي إلى القضاء بتصريح عدم قبول الدعوى كما هو مذكور أعلاه، ووفقا لنص المادة 12 (ف3) من القانون 02/07 فإن للمعتزض مهلة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح من أجل رفع الدعوى لدى الجهات القضائية المختصة وذلك تحت طائلة سقوط حقه في رفع دعواه، فيوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل لا يحتسب مع وجوب التقيد بتعداد الأيام الأخرى الموافقة لأيام العطل ضمن الآجال الموجبة وفق المادة 12 ولو كان يوم الأخير من الأجل المحدد ليس يوم مهم عمل سواء كان جزئيا أو كليا يتم إمداد الأجل تلقائيا إلى يوم مهام موالي وهذا وفقا لنص المادة 405 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09

لا يمكن للمعتزض رفع دعوى قضائية مباشرة ما لم يمر بإجراء الصلح الذي يقوم به المحقق العقاري وذلك تحت طائلة عدم قبل الدعوى لعدم استيفاء الصلح طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 02/07.

المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري

بالرجوع إلى قانون إ م إ من خلال نص المادة 800 فإنها قضت بما يلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، فبذلك يكون المشرع الجزائري قد نص صراحة على المعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم والمادة 800 تتطابق مع نص المادة الأولى من القانون 02/98 المنشئ للمحاكم الإدارية".

4- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص287.

المشرع كرس المعيار العضوي عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم، فعندما تنتهي عملية التحقيق العقاري يمكن أن يؤول برفض الترقيم العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في القانون من قبل المحافظ العقاري في كلتا الحالتين يكون الإختصاص للجهات القضائية الإدارية بموجب دعوى إدارية، وعليه لابد أن نميز بين دعوتين وهما دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري (أولا) ودعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري (ثانيا)

الفرع الأول: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري

القانون رقم 02/07 بنص المادة 17 قد قضت بما يلي: " إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة".

وعليه بعد تبليغ المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي بمقرر الرفض، أو الوالي عند إجراء التحقيق الجماعي في أجل اقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.¹

حق رفع دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثل من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي في أجل أربعة أشهر من تبليغ مقرر الرفض، وتخضع العريضة الإفتتاحية للدعوى لعملية الشهر وفقا لأحكام المواد 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 وعليه يترتب على هذا الشهر للعريضة الإفتتاحية تعليق عمليات التحقيق العقاري مؤقتا.²

وبالتالي فإنه يحق للمعني بالأمر أن يرفع دعوى إلغاء مسببة على أساس واحد أو أكثر من العيوب الخمسة للقرار الإداري وهي خلل في كفاءة الإختصاص وعبب الشكل والإجراءات وعبب السبب والهدف ، وعبب الخلل في إنتهاك القانون، وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا طبقا لأحكام المادة 800 سابقا ضد مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر عن مدير المحافظة الولائية للحفظ العقاري الذي يعتبر موظف عام تابع لوزارة المالية، فالقرارات الصادرة عنه تعد قرارات إدارية قابلة للطعن فيه أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري.

¹ عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص178.

² سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص92.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء مقرر التقييم العقاري المشهر

القانون رقم 02/07 قد قضى بموجب نص المادة 16 (ف1) على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.....".
فمقرر التقييم العقاري المشهر هو سند أيضا قابل للطعن فيه بالإلغاء ممن له مصلحة في ذلك، ويجوز كذلك للمستفيد من مقرر التقييم العقاري الطعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري في مقرر المحافظ العقاري الرافض لإجراء الإيداع الخاص بمقرر التقييم العقاري، حيث تنص المادة 18 من نفس القانون أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، ويقدم شكوى لوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

بعد الحصول على حكم جزائي نهائي يثبت إدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو إستعمال أي غش يجوز للمحافظ العقاري رفع دعوى إلغاء التقييم العقاري أمام الغرفة الإدارية المختصة، وهذا بعد شهر عريضة إفتتاح الدعوى طبقا لنص المادة 17 (ف3)، والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم يتم تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى.¹

كما أنه يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر التقييم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير.

فتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي إرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة إبتداء من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.²

وفي جميع الأحوال يجب إرفاق نسخة من القرار موضوع دعوى الإلغاء بالطلب الأولي للقضية تحت طائلة الرفض مالم يكن هناك سبب مشروع، وهذا بغية تمكين المشرع القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن وبالتالي تقرير مدى مشروعيته من عدمها،

¹ _ شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 39.

² _ بوقرة العمري، إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8، جوان 2017، ص 471.

وتتقدم الدعوى يكون بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير عملاً بالمادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

¹ _ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 178.

خلاصة الفصل الثاني:

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 02/07 تفادي النقائص التي كشف عنها العمل بآليات تطهير الملكية العقارية الخاصة الأخرى وبالأخص آلية عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى ، وقد لاحظنا من خلال إجراءات التحقيق العقاري بكل مراحله أنها قائمة على البحث والتحري الذي يضطلع به المحقق العقاري الذي يعمل على دراسة وتحليل ومطابقة الوقائع من خلال معاینته لموقع العقار .

فالهدف المباشر من القانون هو معالجة كل النقائص السابقة خاصة المرسوم رقم 352/83 الذي كان يمنح للموثق الحق في الاعتراف بحق الملكية حول الوضعية المادية والقانونية دون الانتقال لموقع العقار واقعة الحياة ولم يلزمه المرسوم أيضا بسماع الشهود الموقعين في مكتبه ، وهذا عكس التحقيق العقاري الذي يحدد بدقة ويضبط محتوى ومعالَم العقار من خلال المخطط الطبوغرافي المنجز على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في القوانين وبعدها تلحقه بطاقة وصفية تبين الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمه وكذا أسماء الشاغلين المجاورين .

كل هذا يساعد ويساهم في ضبط محتوى العقار وبالتالي الدراية التامة به هذا ما ينفي بصفة قطعية للتداخل مع أملاك الغير وإستبعاد إمكانية الإعتداء عليها، ولا يقتصر إجراء التحقيق العقاري فقط على العقارات التي لا يجوز لأصحابها سندات ملكية وإنما يشتمل على العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية، هذه العقارات لم تكن مشمولة بالتسوية في ظل المرسوم رقم 352/83 .

وبالتالي قد أضاف المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 02/07 مستجدات حاول من خلالها تغطية بعض النقائص الموجودة سابقا، وقد منح سلطة تسليم سند الملكية للمدير الولائي عكس ما كان عليه الحال في عقد الشهرة الذي كان يسلم من طرف الموثق المحرر للسند .

الخاتمة

ان المنظومة القانونية الجزائرية قد قطعت شوطا معتبرا في محاولاتها لتأطير إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة. فقد انتقل المشرع من الاعتماد الكلي على السندات العرفية والحياسة البسيطة، الى تبني آليات ادارية وقضائية أكثر دقة كآلية التحقيق العقاري في مسعى لتقليص دائرة الغموض القانوني، ومع ذلك، يظل هذا المسعى غير مكتمل، فالمقاربة القانونية الحالية تظل قاصرة عن تقديم حل جذري طالما بقي النظام الشهر العيني محصورا في نطاق جغرافي محدود ، مما يجعل استقرار الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة رهينا بمدى سرعة ونجاعة تعميم المسح العام عبر كامل التراب الوطني.

اضطر المشرع الى ابتكار وسائل اثبات بديلة للمناطق الغير ممسوحة لتغطية الفراغ الذي خلفه بطء عملية المسح العام، وسائل تقليدية نظمها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري (السندات الرسمية والحياسة كواقعة مادية من اثارها عقد الشهرة الملغى وشهادة الحياسة والتقدم المكسب) الا ان هذه الوسائل لم تكن كافية لردم الهوة . ومن هنا جاءت الية التحقيق العقاري لتكون محاولة تصحيحية تسعى لقصور الادوات السابقة ، عبر الجمع بين الحياسة الفعلية والرقابة القانونية، رغم ما لا تزال تطرحه هذه الالية من اشكالات وتحديات قضائية تستوجب مزيدا من المراجعة والضبط.

• النتائج:

من خلال ما تقدم يمكن استخلاص النتائج الآتية:

- تفاوت حجية وسائل الاثبات التقليدية تفاوتا كبيرا، فالسند الرسمي يتمتع بحجية مطلقة لا تززع الا بالتزوير، في حين تبقى حجية العقد العرفي نسبية ومرونة باثبات تاريخه وصدوره عن اطرافه، الامر الذي يجعل الاعتماد عليه في المناطق غير الممسوحة مصدرا دائما للنزاعات
- لا تزال الحياسة وما يتفرع عنها من تقدم مكسب ، تشكل الواقعية الاكثر فعالية لاثبات الملكية في غياب نظام الشهر العيني، الا ان اثبات توفر شروطها (المدة، الاستمرارية ،

الخاتمة

العينية، عدم اللبس) يبقى محكوما بتقدير القضاء، وهو ما دفع المشرع إلى التخلي عن عقد الشهرة كآلية مستقلة لإثبات الحياة، لصالح دمجها ضمن إطار رقابي أكثر صرامة يتمثل في التحقيق العقاري.

- تتميز آلية التحقيق العقاري، بالمقارنة مع عقد الشهرة، بادراجها للمعينة الميدانية والتحري الفعلي كركيزة أساسية لمنح سند الملكية، وبتنظيمها لمراحل متعددة (الإجراءات الإدارية، الإشهار، فترة الاعتراض، الصلح والطعن القضائي) تكفل قدرا أكبر من الضمانات لجميع الأطراف ذوي المصلحة، بما فيهم الورثة .
- على الرغم من هذه الضمانات، فإن تعدد جهات الاختصاص القضائي النازرة في منازعات التحقيق العقاري (القضاء العقاري، القضاء الإداري، القضاء الجزائي) وتعدد الآجال المرتبطة بكل مسار يثير صعوبات عملية أمام المتقاضين، وقد يفضي الى تنازع أو تعطل في الفصل النهائي في الحقوق المتنازع عليها.
- يبقى التكامل بين الوسائل الإثبات التقليدية وآلية التحقيق العقاري ضرورة موضوعية لا اختيارية، فلا يستقيم التحقيق العقاري دون الاستناد الى وقائع الحياة والسندات المتاحة، كما لا تكتمل حجية هذه الوسائل التقليدية في مواجهة كافة الا بشهرها عبر الإجراء الإداري المستحدثة.

• التوصيات:

- بناءا على النتائج المستخلصة نقترح الآتي:
- تبسيط وتوحيد الآجال القضائية: ندعو المشرع الى مراجعة الآجال المتعدد والمتشعبة بين النصوص المنظمة للمنازعات التحقيق العقاري. وذلك بوضع آجال موحدة واضح وسهل على المتقاضين.و المحققين العقاريين على حد سواء، بما يحقق التوازن بين الاستقرار المراكز القانونية وحق التقاضي.
- تعزيز الرقابة القضائية على واقعة الحياة: نوصي بالزام المحقق العقاري بتعليل محاضره المتعلقة بتقدير شروط الحياة تعليلا تفصيليا موثقا، تيسيرا لرقابة القاضي العقاري والإداري عليها لاحقا.

الخاتمة

- توحيد الاجتهاد القضائي : ندعو المحكمة العليا الى إصدار قرارات مبدئية موحدة بشأن حجية السندات العرفية والحيازة في المناطق غير ممسوحة بما يضع حدا لحالة التذبذب التي ترهق المتقاضين وتخل باستقرار المراكز القانونية وخاصة ان شهادة الحيازة لم تحظ بالقدر الكافي من الاجتهاد القضائي الذي حظي به عقد الشهرة.
- تعزيز ضمانات حماية الورثة و الاملاك الوطنية: نوصي بتدعيم أليات التحقيق الميداني فيما يتعلق بهوية أصحاب الحقوق في حالة الارثي، تفاديا لتكرار الاشكاليات التي عرفها عقد الشهرة بخصوص اقضاء الورثة في حالات التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة.
- تعزيز تكوين المحقق العقاري: بدورات تكوين مستمر، نظرية وميدانية، تشمل تقنيات المعاينة والتحري العقاري، باعتباره الفاعل المحوري الذي تبني على تقاريره معظم القرارات الادارية و القضائية اللاحقة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

➤ المصادر:

1. الدستور الجزائري، المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادي الأول عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

➤ القوانين والأوامر:

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 3- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني (ملغى).
- 4- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري.
- 6- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- 7- القانون رقم 91-03 المؤرخ في 12 يوليو 1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر، الجريدة الرسمية عدد 02.
- 8- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف.
- 9- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- 10- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 47.

- 11- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15.
- 12- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 13- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 14- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، المعدل والمتمم للقانون المدني. ➤ **المراسيم.**
 - 1- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، معدل ومتمم.
 - 2- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983، المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (ملغى).
 - 3- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، التطبيقي للقانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية.
 - 4- المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 يوليو 1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارة والمؤسسة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 13.
 - 5- المرسوم التنفيذي رقم 90-231 المؤرخ في 30 يوليو 1990، المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية، المعدل والمتمم.
 - 6- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتعلق بإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003.
 - 7- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها.
 - 8- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26.

➤ التعليمات والمذكرات الإدارية

- 1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 2- التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 3- المذكرة رقم 01850 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 24 فبراير 2014.

➤ القرارات القضائية.

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 113480 المؤرخ في 7 فبراير 1994، المجلة القضائية، العدد 2، 1994.
- 2- قرار المحكمة العليا رقم 157311 المؤرخ في 16 يوليو 1997 (الغرفة المدنية).
- 3- قرار الغرفة المجتمعة، المحكمة العليا، المؤرخ في 18 فبراير 1997، تحت رقم 136165.
- 4- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 190541، لسنة 2000.
- 5- قرار الغرفة العقارية، المحكمة العليا، رقم 277521، المؤرخ في 15 أبريل 2002.
- 6- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 224654، العدد 01، سنة 2002.
- 7- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 246722، لسنة 2003.
- 8- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 251665، لسنة 2003.
- 9- قرار الغرفة العقارية، المحكمة العليا، رقم 259635، المؤرخ في 21 أبريل 2004.
- 10- قرار المحكمة العليا رقم 48178، المؤرخ في 12 أبريل 2006، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 1، 2006.
- 11- قرار الغرفة العقارية، المحكمة العليا، رقم 37715، المؤرخ في 15 يناير 2006.
- 12- قرار مجلس الدولة رقم 049447، المؤرخ في 29 أكتوبر 2009.

➤ المراجع.

1- الكتب:

1. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2002.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، دار هومة، الجزائر، 2002.
5. حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007.
6. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
7. زودة عمر، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، دار الإيصال، الطبعة 1، بدون سنة نشر.
8. سليمان علي علي، شرح القانون المدني الليبي - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، 1969.
9. عبد العزيز محمودي والحاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة 1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011-2012.
10. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة 2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
11. فيلالي علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2005.
12. محمدي فريدة زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 1، الجزائر، 2000.

2- الأطروحات والرسائل الجامعية

- رسائل الدكتوراه

- 1- بن بوعيشة شهنيز، التحقيق العقاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018/2017.
- 2- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة باتنة 1، قسم الحقوق، 2016/2015.
- 3- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 4- شعبان هند، إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة جيلالي لباس، سيدي بلعباس، 2020/2019.
- 5- عباد وهاب، إثبات الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2018/2017.

- رسائل الماجستير والماستر

- 1- أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 2- أوبري فاطمة برنية والعروسي مريم، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023/2022.
- 3- بوججو محمد، إثبات الملكية العقارية بين الحياة والتحقيق العقاري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدورة 23، 2012/2011.
- 4- حراش رضا، حماية الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة (أراضي الملك)، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدورة 17، 2009/2006.
- 5- حضري مريم، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017/2016.

- 6- رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 7- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 8- شيخ الشريف، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2021.
- 9- شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، 2010/2007.
- 10- صباطة سليمة، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر.
- 11- العلوي نزيهة، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون خاص، المركز الجامعي مغنية، 2019/2018.
- 12- عماري فتيحة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019.
- 13- كرامة وفاء، إثبات حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة ماجستير، القانون الخاص، جامعة وهران 2، 2016/2015.
- 14- المسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2008.
- 3- المقالات والدراسات العلمية**
 - 1- اقلولي ولد رابح صافية، السند الرسمي كآلية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
 - 2- بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 01، جوان 2015.
 - 3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2004.

- 4- بوقرة العمرية، إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 8، جوان 2017.
- 5- جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14.
- 6- زبدة نور الدين، ضوابط الحياة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 7، العدد 1، مارس 2022.
- 7- زيتوني عمر، حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 10، ماي 2000.
- 8- سعداوي عبد الحميد، العقد العرفي الثابت التاريخ، مجلة الموثق، العدد 8، 2000.
- 9- سلام عبد الرحمان، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 10، يناير 2018.
- 10- شنوف بدر، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، 2022.
- 11- قادري نادية، مراحل وإجراءات الحصول على سند الملكية المسلم في إطار عملية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02، مجلة المذكر، العدد 16، ديسمبر 2017.
- 12- قدور المزور، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2018.
- 13- قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، جامعة تيزي وزو، بدون سنة نشر.
- 14- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد 2، جانفي 2014.
- 15- نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 01، العدد 02، نوفمبر 2006.
- 16- حنيش منى، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، بدون سنة نشر.

- 17- نتوري سعاد ووارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.
- 18- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية - العقار الخاص، مجلة المحاماة، العدد 4، 2006.

➤ الملتقيات والمداخلات العلمية

- 1- مرامرية حمة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية، مداخلة بالملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري.

➤ الوثائق والمطبوعات الإدارية غير المنشورة

- 1- مطبوعة تقنيات التحقيق العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.
- 2- نذير بيوت، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، 2010.

➤ المواقع الإلكترونية

موقع pocketlaws.blogspot.com —

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
البسمة	-
الإهداء	-
الشكر والعرفان	-
المقدمة	أ- ب-ت
الفصل الأول: وسائل الاثبات التقليدية (السندات والوقائع المادية) لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة	4
المبحث الأول: الحجية القانونية للسندات المكتوبة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة	6
المطلب الأول: القوة الإثباتية للسندات الرسمية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة	6
الفرع الأول: مفهوم السندات الرسمية	6
الفرع الثاني: انواع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة وحجيتها	8
المطلب الثاني: القيمة القانونية للعقود العرفية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة	18
الفرع الأول: تعريف العقد العرفي وشروط صحته	19
أولاً: تعريف العقد العرفي	19
ثانياً: شروط صحة العقد العرفي	19
ثالثاً: اشكال العقد العرفي	19
الفرع الثاني: القيمة القانونية للعقد العرفي وحجيته في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة	20
أولاً: القيمة القانونية للعقد العرفي في اثبات الملكية	20
ثانياً: حجية العقد العرفي في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير ممسوحة	21
المبحث الثاني: الحياة في المناطق غير الممسوحة وظيفتها الإثباتية وحدودها في مواجهه نظام الشهر العقاري	22
المطلب الأول: الوظيفة الإثباتية للحياة في المناطق غير الممسوحة (الحياة كقرينه على الملكية)	22

فهرس الموضوعات

22	الفرع الأول: الاساس القانوني للحيازة كوسيله اثبات في المناطق الغير ممسوحة
22	أولاً: تعريف الحيازة العقارية
23	ثانياً: الطبيعة القانونية للحيازة العقارية
23	ثالثاً: اركان الحيازة العقارية
24	الفرع الثاني: شروط الحيازة المنتجة للأثر الإثبات وخصوصية تطبيقها في المناطق غير الممسوحة
24	أولاً: الهدوء
24	ثانياً: العلنية
25	ثالثاً: الوضوح
25	رابعاً: الاستمرارية
25	المطلب الثاني: حدود حجية الحيازة في اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة وصمودها أمام نظام الشهر العقاري
26	الفرع الأول: الاليات الإثباتية المعززة للحيازة (عقد الشهرة وشهادة الحيازة)
26	أولاً: عقد الشهرة
28	ثانياً: شهادة الحيازة (مفهومها واثارها الإثباتي)
29	الفرع الثاني: التقادم المكسب (شروطه واثاره وحدوده في مواجهه نظام الشهر العقاري)
29	أولاً: الاساس التشريع والممدد القانونية
29	ثانياً: نطاق تطبيق التقادم مكسب والعقارات المشمولة في المناطق الغير ممسوحة
30	ثالثاً: التوتر بين التقادم المكسب والنظام الشهر العقاري والسبيل حسمه
31	خلاصة الفصل الاول
33	الفصل الثاني: التحقيق العقاري كآلية مستحدثة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة
35	المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة

فهرس الموضوعات

35	المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري
36	الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري
36	أولاً: التعريف الفقهي للتحقيق العقاري
37	ثانياً: التعريف القانوني للتحقيق العقاري
38	الفرع الثاني: شروط التحقيق العقاري
39	أولاً: الشروط الخاصة بالعقار (محل التحقيق العقاري)
43	ثانياً: الشروط الخاصة بحياسة العقار
44	المطلب الثاني: إجراء عملية التحقيق العقاري
44	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية والميدانية
44	أولاً: افتتاح التحقيق العقاري
47	ثانياً: مباشرة التحقيق العقاري الفردي أو الجماعي
50	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية
50	أولاً- إصدار مقرر الترقيم العقاري وتسليم سند الملكية
51	ثانياً- إعداد وتسليم سند الملكية
53	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إجراءات التحقيق العقاري
54	المطلب الأول: منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء العادي
55	الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري في شقه العقاري
56	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري في شقه الجزائي
57	المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري أمام القضاء الإداري
58	الفرع الأول: دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري
59	الفرع الثاني: دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري المشهر
61	ملخص الفصل الثاني
62	الخاتمة
-	ملحقات
65	قائمة المصادر والمراجع
73	فهرس الموضوعات

ملخص

تعد إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة بالجزائر من أبرز التحديات القانونية في ظل محدودية النطاق الجغرافي لنظام الشهر العيني. تتفاوت حجية وسائل الإثبات التقليدية بين السندات الرسمية والعرفية والحيازة بآثارها المختلفة، وهو ما يجعلها قاصرة عن تحقيق استقرار كافٍ للمراكز العقارية بمفردها. وقد جاءت آلية التحقيق العقاري المستحدثة بموجب القانون 07-02 كمحاولة تصحيحية تجمع بين المعاينة الميدانية والرقابة القانونية والقضائية. والتكامل بين الوسائل التقليدية وآلية التحقيق العقاري ضرورة موضوعية لتجاوز الفراغ التشريعي القائم، شريطة توحيد الآجال القضائية، وتعزيز الرقابة على واقعة الحيازة، وتوحيد الاجتهاد القضائي، إلى جانب تكوين المحقق العقاري لضمان نجاعة هذه الآلية مستقبلاً.

الكلمات المفتاحية: إثبات الملكية العقارية؛ المناطق غير الممسوحة؛ الحيازة؛ التحقيق العقاري؛ الشهر العيني؛ السندات العرفية والرسمية.

Proving private real estate ownership in unmapped areas of Algeria remains one of the most significant legal challenges due to the limited geographical coverage of the land registration system (title registration). The evidentiary value of traditional means of proof varies between official deeds, private deeds, and possession with its different legal effects, making them insufficient on their own to ensure adequate stability of real property rights. In response, the real estate investigation mechanism introduced under Law No. 07-02 emerged as a corrective approach that combines field verification with legal and judicial oversight. The integration of traditional means of proof with the real estate investigation mechanism constitutes an objective necessity for overcoming the existing I.

egislative gap, provided that judicial time limits are unified, supervision over possession is strengthened, judicial interpretations are harmonized, and real estate investigators receive adequate training to ensure the effectiveness and sustainability of this mechanism in the future.

Keywords: Proof of Real Estate Ownership; Unmapped Areas; Possession; Real Estate Investigation; Title Registration System; Official and Private Deeds.

